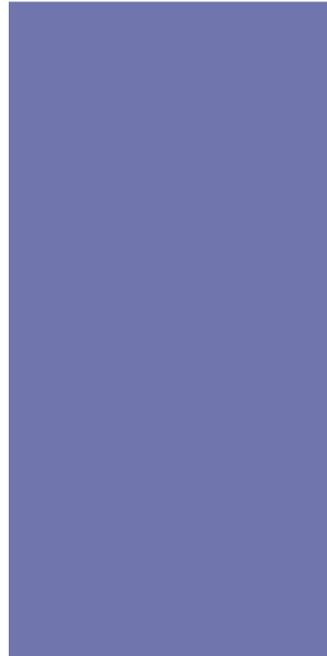


GESCHÄFTSBERICHT 2020



KURZPORTRÄT

Seinen Ursprung hat der Konzern Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft in der 1871 gegründeten Geestemünder Bank Aktiengesellschaft. Die Deutsche Real Estate AG ist eine Immobilienanlagegesellschaft, die direkt und indirekt ausschließlich in deutsche Gewerbeimmobilien investiert. Ihre Geschäftstätigkeit umfasst das gesamte Bestandsmanagement an der Immobilie. Der Immobilienbestand der Deutsche Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften umfasst Ende des Jahres 2020 insgesamt 26 Immobilien sowie eine Finanzbeteiligung.

KENNZAHLEN

		2020	2019	2018
Erträge aus Investment Properties	T €	24.008	30.457	29.109
Ergebnis vor Zinsen, Ertragsteuern, Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties, Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	T €	16.871	20.440	19.819
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	T €	36.026	79.386	246.585
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (bereinigtes EBT)	T €	16.056	27.282	9.315
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	T €	35.978	73.989	234.845
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	T €	30.329	62.464	198.174
Bilanzsumme ¹⁾	T €	530.560	496.668	608.010
Investment Properties ¹⁾	T €	453.080	433.480	592.650
Eigenkapital ¹⁾	T €	435.660	405.855	343.254
Eigenkapitalquote ¹⁾	%	82,11	81,72	56,45
Finanzschulden ¹⁾	T €	13.711	15.811	201.105
Finanzschuldenquote ¹⁾	%	2,58	3,18	33,07
Eigene Bestandsobjekte ¹⁾	m ² (Anzahl)	297.578 (26)	297.131 (27)	359.413 (28)
Beteiligungen (quotala gerechnet) ¹⁾	m ² (Anzahl)	3.729 (1)	3.729 (1)	3.729 (1)
Verwaltete / betreute Objekte gesamt¹⁾	Anzahl	101	103	84

m²-Angaben entsprechen der vermietbaren Fläche

¹⁾Alle Werte jeweils per 31.12.

AN UNSERE AKTIONÄRE	3	VORWORT AN DIE AKTIONÄRE
	4	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
	7	ZUR AKTIE
	8	CORPORATE GOVERNANCE KODEX

KONZERNJAHRESABSCHLUSS	10	ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT
	30	KONZERNBILANZ
	31	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
	32	KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
	34	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
	35	KONZERNANHANG
	66	AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
	69	ERKLÄRUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS
	70	WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

WEITERE ANGABEN	77	AUF EINEN BLICK
	79	OBJEKTÜBERSICHT
	80	STANDORTÜBERSICHT

VORWORT AN DIE AKTIONÄRE

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,

die COVID-19-Pandemie und die vorgenommenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie hatten sehr negative Auswirkungen auf die deutsche Konjunkturentwicklung; insgesamt ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2020 um -4,9 % geschrumpft. Ein noch stärkerer Rückgang konnte durch die zahlreichen Hilfsprogramme der Bundesregierung sowie durch die sehr expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank verhindert werden. Die Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie hat auch die Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte im Jahr 2020 geprägt.

Der Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft blickt trotz des schwierigen Marktumfeldes auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurück. Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Rahmen der weiteren Optimierung des Portfolios das Erbbaurecht in Ludwigshafen veräußert sowie Anfang des Jahres 2021 die Immobilie in Gießen-Linden. Die Leerstandsquote des Portfolios lag zum Ende des Jahres 2020 aufgrund des insolvenzbedingten Auszugs der alleinigen Mieterin des Objektes Dietzenbach, Waldstraße 29, bei 28,3 %.

Die Erträge aus Investment Properties belaufen sich im Geschäftsjahr 2020 auf € 24,0 Mio. Das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA) beläuft sich auf € 16,9 Mio. im Geschäftsjahr 2020 und liegt damit leicht über der prognostizierten Bandbreite.

Die Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties führten insgesamt zu einem positiven Ergebnisbetrag in Höhe von € 19,9 Mio. (Vorjahr: € 46,7 Mio.). Insgesamt ergibt sich im Geschäftsjahr 2020 ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von € 36,0 Mio. und ein Konzern-Periodenergebnis nach Steuern von € 30,3 Mio.

Der Verlauf des ersten Quartals 2021 wird weiterhin durch die Covid-19-Pandemie geprägt. Im weiteren Jahresverlauf ist unter der Annahme einer zunehmenden Durchimpfung der Bevölkerung von einer wirtschaftlichen Erholung auszugehen. Durch die sehr gute Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung ist der Konzern selbst bei einer länger anhaltenden Pandemie krisenfest aufgestellt.

Wir möchten uns an dieser Stelle auch nochmal ganz herzlich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Deutsche Real Estate AG Konzerns bedanken, ohne deren außerordentlichen Einsatz in diesen schwierigen Zeiten ein solches Ergebnis nicht möglich gewesen wäre. Weiterhin bedanken wir uns bei unseren Geschäftspartnern sowie bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre für die anhaltende Unterstützung, Ihr Vertrauen sowie Ihre sehr große Verbundenheit mit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft.

Berlin, im März 2021

Boaz Rosen

Matthias Kobek

Vorstand

Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 hat sich der Aufsichtsrat wie in den Vorjahren gewissenhaft und ausführlich mit der Lage und den Aussichten der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften befasst. Der Aufsichtsrat nahm dabei seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr. Er überwachte und begleitete den Vorstand regelmäßig beratend in der Leitung des Unternehmens.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich, zeitnah und umfassend. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung wurden frühzeitig mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Im Geschäftsjahr 2020 ist der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzung zusammengetreten. Aufgrund der Kontaktbeschränkungen ab März 2020 fanden alle Sitzungen als Telefonkonferenz statt. An allen diesen Sitzungen hat der Vorstand teilgenommen. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats mitgewirkt. In eilbedürftigen Vorgängen außerhalb der Sitzungen wurde einstimmig ein Beschluss im schriftlichen Verfahren auf der Grundlage ausführlicher umfassender Informationsmaterialien gefasst.

Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr war durchgängig Herr Boaz Rosen als Vorstand bestellt. Als weiteres neues Vorstandsmitglied wurde am 8. Juli 2020 mit Wirkung zum 1. August 2020 Herr Matthias Kobek bestellt.

Der Aufsichtsrat bestand im Berichtszeitraum des Geschäftsjahres aus folgenden Mitgliedern: Frau Sharon Marckado-Erez, Herr Dr. Markus Beermann (Vorsitzender), Herr John Sinclair Lamb und Herr Amir Sagy.

Herr Itay Barlev (stellvertretender Vorsitzender) hat sein Amt am 17. März 2020 mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung 2020, die am 17. Juni 2020 stattfand, niedergelegt.

Die Wahl der zur Hauptversammlung vorgeschlagenen Nachfolgekandidatin erfolgte in der Hauptversammlung vom 17. Juni 2020 nicht, da diese am 10. Juni 2020 gegenüber dem Aufsichtsrat und Vorstand der Gesellschaft erklärt hat, das Mandat aus persönlichen Gründen nicht annehmen zu können.

Auf Antrag des Vorstandes vom 18. Juni 2020 hat das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg mit Beschluss vom 08. Juli 2020 Herrn Itay Barlev erneut zum Mitglied des Aufsichtsrates der Deutschen Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 104 AktG bestellt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner konstituierenden Sitzung per Umlaufbeschluss am 24. August 2020 Herrn Itay Barlev erneut einstimmig zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Zur Vermeidung von Doppelberatungen und aufgrund der geringen Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder bestehen keine Ausschüsse des Aufsichtsrates.

Tätigkeitsschwerpunkte

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich der Aufsichtsrat in seinen ordentlichen Sitzungen regelmäßig mit dem Verlauf des operativen Geschäftes, der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie dem Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Unternehmensplanung aufgrund der Berichterstattung des Vorstands befasst. Bei den Beratungen des Aufsichtsrates ging es im Berichtsjahr vor allem um die sich stellenden operativen Fragestellungen.

In der **Sitzung am 17. März 2020** wurde in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, über den Konzern- und Jahresabschluss 2019 und die Prüfung des Abhängigkeitsberichts 2019 unter Einbeziehung des umfassenden Berichts des Abschlussprüfers beraten. Der Aufsichtsrat fasste den Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft und die Billigung des Konzernabschlusses nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht. Der Aufsichtsrat beschloss ferner die Tagesordnung für die

Hauptversammlung und die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung. Weiterhin wurden Beschlüsse zu Vorstandsangelegenheiten gefasst.

In der **Sitzung am 19. Mai 2020** befasste sich der Aufsichtsrat im Wesentlichen mit der laufenden Geschäftsentwicklung, insbesondere mit Entwicklungen und Maßnahmen im Immobilienportfolio, als auch mit Vorstandsangelegenheiten.

In einer **außerordentlichen Sitzung am 17. Juni 2020** beriet der Aufsichtsrat über Vorstandsangelegenheiten und fasste hierzu Beschlüsse.

In der **Sitzung am 22. September 2020** bildete das operative Geschäft neben immobilienbezogenen Themen und Aufsichtsratsangelegenheiten u.a. Vorbereitung des neuen Vergütungssystems nach ARUGII den wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkt der Aufsichtsratssitzung.

In der **Sitzung am 10. Dezember 2020** beriet der Aufsichtsrat im Wesentlichen über das operative Geschäft, das Budget für die Geschäftsjahre 2021 bis 2023, die Abgabe einer neuen jährlichen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex und Vorstandsangelegenheiten. Der Aufsichtsrat setzte sich intensiv mit dem Entwurf eines neuen Vergütungssystems für den Vorstand auseinander.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat im Nachgang zu Sitzungen in zwölf Fällen auch Beschlüsse im Umlaufverfahren, etwa zu Vorstandsfragen, der Abhaltung der Hauptversammlung nach dem Covid-19-Gesetz sowie zu Zustimmungen zu Entscheidungen des Vorstands bezogen auf Portfolio-Objekte.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 10. Dezember 2020 gemäß § 161 Aktiengesetz eine neue Entsprechenserklärung beschlossen. Darin erklären Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft gemäß § 161 Aktiengesetz, dass die Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex nicht angewendet werden, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

Vorstand und Aufsichtsrat sind der Meinung, dass bereits durch die Beachtung der aktienrechtlichen Regelungen zur Leitung und Überwachung des Unternehmens eine ordnungsgemäße Unternehmensführung sichergestellt ist.

Angesichts der Größe der Gesellschaft und Höhe ihrer Marktkapitalisierung und vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaft keine eigenen Mitarbeiter hat, ist die Anwendung der Regelungen für die Gesellschaft mit einem unangemessenen Zeitaufwand und damit Kosten verbunden, die in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen.

Die Erklärung ist auf der Website der Gesellschaft unter www.drestate.de dauerhaft zugänglich gemacht worden.

Im Geschäftsjahr 2020 sind im Aufsichtsrat keine offenlegungspflichtigen Interessenkonflikte aufgetreten.

Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2020 und der Konzernabschluss nebst dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 17. Juni 2020 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer, die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Hamburg, geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und der Konzernabschluss, der zu einem Bericht zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft und des Konzerns, der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Prüfung zur Verfügung gestellt.

Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Aufsichtsrates am 16. März 2021, die als Videokonferenz stattfand, teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse und den Stand seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. In einer weiteren Sitzung des Aufsichtsrates am 06. April 2021, die als Telefonkonferenz unter Teilnahme der Abschlussprüfer nach Finalisierung der Prüfung stattfand, hat der Aufsichtsrat dem Ergebnis der

Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts nach eigener Prüfung zugestimmt. Er stellte den Jahresabschluss der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 fest und billigte den Konzernabschluss mit dem zu einem Bericht zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020. Der Aufsichtsrat hat sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen.

Auch im Geschäftsjahr 2020 bestand bei der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft zur herrschenden Gesellschafterin kein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag. Dem vom Vorstand aufgestellten und vom Abschlussprüfer geprüften Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 Aktiengesetz wurde vom Abschlussprüfer der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

"Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaften nicht unangemessen hoch waren."

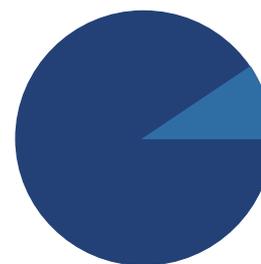
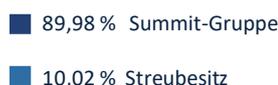
Der Aufsichtsrat hat den Bericht des Abschlussprüfers und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat erklärt, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Bericht gemäß § 312 Aktiengesetz zu erheben sind.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Konzern der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Berlin, 06. April 2021

Der Aufsichtsrat
Dr. Markus Beermann
Vorsitzender

ZUR AKTIE



Kursentwicklung

Die Kursentwicklung an dem deutschen Aktienmarkt war aufgrund der sich ab dem ersten Quartal 2020 weltweit ausbreitenden COVID-19-Pandemie sehr volatil. Der Leitindex DAX 30 verzeichnete insgesamt im Jahr 2020 einen leichten Kursanstieg von 13.249 Punkten Ende 2019 auf 13.718 Punkte zum Ende 2020 oder um rund 3,5 %. Dabei ist zu beachten, dass das Jahrestief am 18. März 2020 bei 8.441 Punkten lag. Eine ähnliche Entwicklung verzeichnete der C-DAX (Composite DAX), der auch die Kursentwicklung der Aktie der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erfasst. Er stieg von 1.239 Punkten Ende 2019 um rund 4,8 % auf 1.298 Punkte Ende 2020. Der europäische Markt hat sich, gemessen am EURO STOXX 50, schlechter entwickelt als die vorgenannten deutschen Aktienmärkte und verzeichnete einen Kursrückgang um rund -5,1 %.

Die Aktien des Index DAX Subsector Real Estate der Deutsche Börse AG wurden am Ende des Börsenjahres 2020 rund 13,3 % höher notiert als zu Beginn des Jahres. Der Aktienkurs der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat sich im Jahr 2020, nach einem Kursanstieg von 180,5 % im Vorjahr, deutlich schlechter entwickelt als die vorgenannten deutschen Aktienmärkte. Am 2. Januar 2020 startete die Aktie mit € 11,50 (alle Kursangaben Parketthandel an der Frankfurter Börse) in das Jahr. Der niedrigste Kurs des Jahres wurde am 24. April 2020 mit € 7,50 erreicht und der Höchstkurs lag am 21. Februar 2020 bei € 13,50. Der Schlusskurs 2020 wurde am 30. Dezember mit € 9,20 festgestellt. Das Handelsvolumen mit Aktien der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft belief sich im Jahr 2020 auf 164.255 Stück (Vorjahr: 475.127 Stück). Das Unternehmen wurde an der Börse am 30. Dezember 2020 mit rund € 189,4 Mio. (28. Dezember 2019: € 236,7 Mio.) bewertet.

Investor Relations

Ziel der Investor Relations-Arbeit der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft ist es, alle Teilnehmer des Kapitalmarkts transparent, zeitnah und ausführlich über das Geschäftsmodell, über die Strategie und die Geschäftsentwicklung zu informieren. Interessierten Aktionären hat die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft im Berichtsjahr 2020, wie in den Vorjahren, jederzeit für Fragen zur Verfügung gestanden; darüber hinaus sind der Geschäftsbericht, der Halbjahresbericht, die Konzern-Zwischenberichte, Pressemitteilungen und sonstige Meldungen herausgegeben worden. Alle relevanten Informationen werden auch über die Internetseite www.drestate.de zur Verfügung gestellt.

		2020	2019	2018	2017	2016
Aktienvolumen zum 31.12.	Stück	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200	20.582.200
Handelsvolumen *	Stück	164.255	475.127	1.220.715	394.553	567.061
Jahreshöchstkurs	€	13,50	12,00	5,20	3,37	3,78
Jahrestiefstkurs	€	7,50	4,04	2,80	1,15	1,14
Jahresendkurs	€	9,20	11,50	4,10	2,88	1,15
Marktkapitalisierung zum 31.12.	€	189.356.240	236.695.300	84.387.020	59.276.736	23.669.530
Net Asset Value je Aktie (EPRA)	€	23,62	21,95	19,85	8,36	5,55
Ergebnis je Aktie	€	1,47	3,03	9,63	2,49	0,99

* Börsenplatz Frankfurt am Main

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTIENGESETZ

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft erklären, dass seit der Entsprechenserklärung vom 17. Dezember 2019 bis zum 19. März 2020 den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 („**DCGK 2017**“) und seit dem 20. März 2020 bis zum heutigen Tag den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 („**DCGK 2019**“) insgesamt nicht entsprochen wurde und auch zukünftig insgesamt nicht entsprochen werden wird, ohne dass dies bedeutet, dass die Praxis der Gesellschaft von allen Empfehlungen des Kodex zwingend abweicht.

Angesichts der Größe und der Marktkapitalisierung der Gesellschaft und vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaft keine eigenen Mitarbeiter hat, ist die Anwendung der Regelungen für die Gesellschaft mit einem unangemessenen Zeitaufwand und damit Kosten verbunden, die in keinem Verhältnis zum Nutzen stehen. Bei der Entscheidung über die Anwendung oder die Ablehnung haben sich Vorstand und Aufsichtsrat daher unter Berücksichtigung der Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit entschieden, den Empfehlungen des Kodex als Regelwerk insgesamt auch weiterhin nicht zu folgen.

Darüber hinaus sind Vorstand und Aufsichtsrat der Meinung, dass bereits durch die Beachtung der aktienrechtlichen Regelungen zur Leitung und Überwachung des Unternehmens eine ordnungsgemäße Unternehmensführung sichergestellt ist.

Berlin, 10. Dezember 2020

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

Dr. Markus Beermann
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Boaz Rosen
(Vorstand)

Matthias Kobek
(Vorstand)

ZUSAMMENGEFASSTER	
LAGE- UND KONZERN-	11
LAGEBERICHT	
GRUNDLAGEN DES KONZERNS	11 UNTERNEHMEN
	11 ZIELE UND STRATEGIEN
	12 Asset- und Property-Management-Strategie
	12 Marketingstrategie
	12 Investmentstrategie
	12 Finanzierungsstrategie
	12 KONZERNSTRUKTUR
	13 ORGANISATION, VERWALTUNG UND MITARBEITER
	13 ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENEN IMMOBILIENBESTANDES
	14 STEUERUNGSSYSTEM
	14 Finanzielle Leistungsindikatoren
	14 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren
WIRTSCHAFTSBERICHT	14 KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT
	14 Konjunkturelle Rahmenbedingungen
	15 Deutscher Immobilienmarkt
	15 Investmentmarkt
	15 Vermietungsmarkt
	15 GESCHÄFTSENTWICKLUNG DES KONZERNS DER DEUTSCHE REAL ESTATE AG
	16 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
	16 Ertragslage
	17 Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und
	17 Finanzerträge
	17 Aufwendungen und Periodenergebnis
	18 Vermögenslage
	19 Finanzlage
	20 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage
	20 GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT
	20 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
	20 Ertragslage
	21 Vermögens- und Finanzlage
	22 Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage
	22 SCHLUSSEKTLÄRUNG DES VORSTANDS ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	23 RISIKOMANAGEMENT- UND RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM
	23 Risikomanagement
	23 Risikostrategie
	23 Risikofrüherkennungssystem
	23 Merkmale des Risikomanagementsystems
	24 KURZBESCHREIBUNG VON WESENTLICHEN RISIKEN
	24 Risiken aus der Geschäftstätigkeit
	25 Finanzielle Risiken
	25 CHANCENBERICHT
PROGNOSEBERICHT	26 ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN
	26 ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG
	26 Abgleich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres
	26 Prognose für das Geschäftsjahr 2021
WEITERE GESETZLICHE ANGABEN	27 KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM
	28 Internes Kontrollsystem
	28 VERGÜTUNGSBERICHT
	28 Vergütung des Vorstands
	29 Vergütung des Aufsichtsrates
	29 ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
	30 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 315d HGB i.V.m. §289f HGB)

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Der folgende Lagebericht ist der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht (im Folgenden „Zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020. Er stellt die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns der Deutsche Real Estate AG dar und geht auf die voraussichtliche zukünftige Geschäftsentwicklung sowie wesentliche Risiken und Chancen für die Entwicklung ein. Sofern nicht ausdrücklich auf die Deutsche Real Estate AG Bezug genommen wird, beziehen sich die Angaben auf den Konzern. Als börsennotiertes Unternehmen gilt die Deutsche Real Estate AG als große Kapitalgesellschaft. Einzel- und Konzernabschluss sowie der zusammengefasste Lagebericht werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

A. Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns

I. Unternehmen

Die Deutsche Real Estate AG, Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf und das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum Bilanzstichtag 2020 ein Portfolio von 26 eigenen Objekten mit einer Gesamtfläche von 297.578 m². Weiterhin wurden noch 75 weitere Objekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet bzw. betreut.

Die Deutsche Real Estate AG notiert an den Börsen Hamburg, Frankfurt am Main und Berlin im regulierten Markt sowie an den Börsen Düsseldorf, München und Stuttgart im Freiverkehr.

Das Kerngeschäft ist dabei auf die Bestandshaltung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien an verschiedenen Standorten in Deutschland konzentriert. Die Betreuung des Immobilienbestandes erfolgt durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die bei einer Tochtergesellschaft angestellt sind. Neben dem Sitz in Berlin bestehen Niederlassungen in Frankfurt am Main und Hamburg.

II. Ziele und Strategien

Im Folgenden werden aufgrund der reinen Holdingfunktion der Deutsche Real Estate AG die Ziele und Strategien auf Ebene des Konzerns beschrieben.

Wesentliche Ziele des Deutsche Real Estate AG Konzerns sind die nachhaltige Stärkung der Ertragskraft und damit verbunden die Verbesserung des Cashflows.

Um erfolgreich auf dem Markt zu agieren und die eigenen Ziele zu erreichen, setzt sich die Strategie des Deutsche Real Estate AG Konzerns insbesondere aus den folgenden vier Elementen zusammen:

- Asset- und Property-Management
- Marketing
- Investmentstrategie
- Finanzierung

Asset- und Property-Management-Strategie

In Umsetzung der Strategie werden die vorhandenen Immobilien auf ihre Wertsteigerungspotenziale untersucht und gegebenenfalls durch Investitionen, beispielweise bei Mieterwechseln, weiterentwickelt. Falls keine ausreichenden Wertsteigerungspotenziale identifiziert werden können oder die Wertsteigerungspotenziale gehoben worden sind, kommt zur Portfolio-Optimierung eine Veräußerung in Betracht.

Ziele dieser Strategie sind die Optimierung der Betriebsleistung und des Ergebnisses aus der Bestandsverwaltung. Die Optimierung der Bestandsverwaltung wird dabei einerseits durch die Verbesserung der Kostenstruktur und andererseits durch entsprechende Vermietungserfolge erreicht. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist die Kundenzufriedenheit.

Durch die enge und zeitnahe Betreuung der Mieter durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen die Kundenzufriedenheit gesteigert werden und zudem frühestmöglich mit den Mietern Gespräche über Vertragsverlängerungen geführt bzw. bei Kündigungen mit der Suche nach neuen Mietern begonnen werden, um längere Leerstandszeiten zu vermeiden.

Marketingstrategie

Ziel der Marketingstrategie ist es, durch die Gewinnung neuer Mieter bzw. Verlängerung mit Bestandsmietern das vorhandene Potenzial der Immobilien zu nutzen. Zur Umsetzung der Strategie wird zunächst nach einer Analyse ein objektspezifisches Marketingkonzept erstellt. Im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes werden dann die festgelegten Marketingmaßnahmen durchgeführt, wie beispielsweise die Nutzung bestehender Geschäftskontakte, Beschilderung, Internet-Auftritt, Schaltung von Anzeigen in Printmedien, Events für gezielte Gruppen, Direktansprache von potenziellen Mietern und die Einschaltung von Maklern.

Investmentstrategie

Ziel der Investmentstrategie ist die Prüfung von Ankaufsmöglichkeiten oder von Projektentwicklungsmöglichkeiten im vorhandenen Immobilienbestand zur Stärkung und Vergrößerung des Portfolios. Ein Ankauf wird dabei in Erwägung gezogen, wenn bestimmte definierte Ankaufskriterien erfüllt sind und die Immobilie in das bestehende Portfolio passt. Wesentliche Ankaufskriterien sind dabei: Gewerbeimmobilien mit Aufwertungspotenzial sowie eine gute Mikrolage in einer deutschen Großstadt mit einer Einwohnerzahl von mindestens 100.000 Einwohnern. Projektentwicklungen sind möglich, wenn bestimmte Entwicklungskriterien und eine rentierliche Vermietung nach der Maßnahme hinreichend wahrscheinlich sind oder die neuen Flächen am Markt veräußert werden können, falls eine Übernahme in den Bestand nicht geplant sein sollte.

Finanzierungsstrategie

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie soll grundsätzlich das derzeit historisch niedrige Zinsniveau längerfristig gesichert werden. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2019 erfolgten weitgehenden Rückführung der Finanzschulden sowie der mittel- bis langfristigen Laufzeit der verbliebenen Bankdarlehen spielt die Finanzierungsstrategie zurzeit nur eine untergeordnete Rolle, dies gilt auch für Zielangaben für die Beleihungsquote.

III. Konzernstruktur

Die Deutsche Real Estate AG nimmt im Konzern die Funktion einer Management- Holding wahr. Dabei werden die zentralen Funktionen wie Objektbetreuung, Rechnungslegung, Finanzierung, Personal, Recht und Verwaltung durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht.

Die vollkonsolidierten Immobilien werden als strategisches Kerngeschäft des Konzerns in „Ein-Objekt-Gesellschaften“ oder aber mit wenigen anderen Immobilien zusammen in Gesellschaften gehalten, die mittel- oder unmittelbar im Mehrheitsbesitz, in den meisten Fällen zu 100 %, der Deutsche Real Estate AG stehen.

Neuengagements in Finanzbeteiligungen werden nicht mehr eingegangen, da die Möglichkeit zur Einflussnahme begrenzt ist. Zum Bilanzstichtag 2020 wird – wie im Vorjahr – nur noch eine Immobilie unter den Finanzbeteiligungen im Konzern gehalten.

Mit der auf Objektgesellschaften aufbauenden Struktur ist prinzipiell ein höherer Buchführungs- und Kostenaufwand verbunden. Aus Sicht des Konzerns rechtfertigt sich dieser Aufwand sowohl durch die mit dieser Struktur erhöhte Fungibilität der Immobilien als auch durch damit entstehende steuerliche Vorteile. Am Jahresende 2020 befanden sich 36 (Vorjahr: 36) voll konsolidierte Gesellschaften im Konzern.

IV. Organisation, Verwaltung und Mitarbeiter

Vorstand der Deutsche Real Estate AG war im Berichtsjahr unverändert Herr Boaz Rosen. Zum 1. August 2020 wurde Herr Matthias Kobek als weiterer Vorstand bestellt. Die Vergütung des Vorstands und die Vergütungsstruktur sind dem Vergütungsbericht zu entnehmen.

Sämtliche zentralen Dienstleistungsfunktionen für die Konzerngesellschaften werden durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft DRESTATE Services GmbH erbracht. Daher sind mit Ausnahme des Vorstands sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Konzerns bei dieser Gesellschaft beschäftigt. Zum 31. Dezember 2020 betrug die Mitarbeiterzahl 48 Personen (31. Dezember 2019: 49 Personen); die durchschnittliche Mitarbeiterzahl lag in 2020 bei 48 Mitarbeitern (2019: 48 Mitarbeiter). Von den Beschäftigten sind 31 Frauen, dies entspricht einem Anteil von 65,6 %.

Wesentliche Eckpfeiler für den nachhaltigen zukünftigen Erfolg des Konzerns sind die sehr große Motivation und die hohe Leistungsbereitschaft der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

V. Entwicklung des konzerneigenen Immobilienbestandes

Zum 31. Dezember 2020 befinden sich 26 (Vorjahr: 27) Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 297.578 m² (Vorjahr: 297.131 m²) im Bestand. Im Geschäftsjahr 2020 wurde das Erbbaurecht für die Immobilie in Ludwigshafen verkauft.

Unter Berücksichtigung der Fremdobjekte befinden sich die nachfolgenden Objekte im Bestand bzw. werden verwaltet:

	31.12.2020	31.12.2019
	Objekte	Objekte
Eigene Bestandsobjekte	26	27
Beteiligungen	1	1
Fremdobjekte in der Verwaltung	75	76
Verwaltete / betreute Objekte	101	103

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2020 lag stichtagsbezogen bei 28,3 % (31. Dezember 2019: 10,7 %). Der deutliche Anstieg der Leerstandsquote im Vergleich zum Jahresende 2019 ist dabei im Wesentlichen auf den Auszug der alleinigen Mieterin des Objektes Dietzenbach, Waldstraße 29, zurückzuführen. Die Mieterin hatte den Mietvertrag nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens in Eigenverwaltung zu Ende Oktober 2020 gekündigt.

Die durchschnittliche gewichtete Rest-Mietvertragslaufzeit Ende 2020 beträgt 3,0 Jahre (31. Dezember 2019: 3,7 Jahre).

VI. Steuerungssystem

Mittelpunkt der Unternehmenspolitik ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes sowie der Ertragskraft. Die werterhöhende Bewirtschaftung steht dabei für den Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandshalter im Vordergrund. Das konzerninterne und einheitliche Planungs- und Controllingssystem gewährleistet unter Berücksichtigung der Größe des Konzerns, dass Ressourcen effizient eingesetzt und überwacht werden können.

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Steuerungsgröße ist das bereinigte EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte). Durch diese Bereinigung werden Einmal-, Sonder- und periodenfremde Einflüsse beseitigt und die Vergleichbarkeit im Zeitablauf sichergestellt. Die Kennzahl zeigt die Ertragskraft des Konzerns aus der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien.

Nach der erfolgten Rückführung der wesentlichen Finanzschulden aus dem Verkaufserlös für die Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, Ende des Geschäftsjahres 2019 spielt der Finanzschuldendeckungsgrad im Jahr 2020 nur noch eine untergeordnete Rolle.

Die Steuerungsgröße bereinigtes EBITDA ist eine Kennzahl, die sich nicht direkt aus den Zahlen des Konzernabschlusses nach IFRS ablesen lässt. Die finanzielle Steuerungsgröße lässt sich jedoch auf die Konzernabschlusskennzahlen überleiten.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG dient das bereinigte Jahresergebnis (Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte) als finanzieller Leistungsindikator.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Als wesentliche nicht finanzielle Kennzahl wird weiterhin die Leerstandsquote verwendet. Die Leerstandsquote zeigt den Anteil der nicht vermieteten Fläche an der Gesamtfläche.

Zusätzlich sind für unseren Geschäftserfolg die Zufriedenheit der Kunden und der Mitarbeiter als nicht finanzielle Leistungsfaktoren maßgeblich. Um eine größere Kundennähe und damit auch die Möglichkeit zu haben, schnell und zeitnah auf Kundenwünsche zu reagieren, wird die Verwaltung der Immobilien durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durchgeführt. Der Konzern geht davon aus, dass durch die Betreuung auch die Kundenzufriedenheit gesteigert werden kann.

B. Wirtschaftsbericht

I. Konjunkturelle Rahmenbedingungen und Entwicklung der Immobilienwirtschaft

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Die sich ab dem ersten Quartal 2020 weltweit ausbreitende COVID-19-Pandemie und die zur Bekämpfung der Pandemie vorgenommenen Lockdowns der Wirtschaft in Deutschland und auch weltweit in zahlreichen Ländern hatten sehr negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Die exportlastige deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2020 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um -4,9 % geschrumpft. Dies war der stärkste Rückgang seit dem Jahr 2009. Ein sehr viel stärkerer Rückgang, der im Verlauf des Jahres 2020 noch erwartet worden war, wurde insbesondere durch die massiven Hilfsprogramme der Bundesregierung sowie die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank verhindert.

Für das Jahr 2021 geht die Bundesregierung zurzeit von einem Wachstum in Höhe von 3,0 % aus. Das Niveau vor der COVID-19-Pandemie soll frühestens im Laufe des Jahres 2022 wieder erreicht werden. Allerdings hängt eine stabile wirtschaftliche Erholung von dem weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie und einer erfolgreichen Eindämmung durch eine Impfung der Bevölkerung ab. Sollten im Jahresverlauf 2021 weitere Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie (z.B. Lockdown-Maßnahmen) notwendig werden, könnte dies negative Auswirkungen auf die prognostizierte wirtschaftliche Entwicklung haben.

2. Deutscher Immobilienmarkt

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und die damit verbundenen Eindämmungsmaßnahmen spiegeln sich auch negativ in der Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte im Jahr 2020 wider. Auf dem Investmentmarkt sowie auf den Vermietungsmärkten für Büro- sowie Einzelhandelsflächen sind die Umsätze gegenüber dem Vorjahreszeitraum zum Teil sehr deutlich zurückgegangen. Einzig im Logistikbereich sind die Investment- sowie die Vermietungsumsätze gegenüber dem Jahr 2019 aufgrund des boomenden Onlinehandels durch die temporären Geschäftsschließungen im Rahmen des Lockdowns angestiegen.

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in gewerblich genutzten Immobilien reduzierte sich nach einer Erhebung von Jones Lang LaSalle (JLL) von rund € 70,0 Mrd. im Vorjahr auf € 56,4 Mrd. im Jahr 2020.

Im Anlagefokus standen dabei überwiegend Immobilien in den sieben größten Immobilienstandorten. Der Anteil der ausländischen Investoren am Gesamtvolumen belief sich nach Angaben von JLL im Jahr 2020 wie auch bereits in 2019 auf unter 40 %.

Im Jahr 2020 standen Investitionen in Büroimmobilien mit über 40 % des Gesamtvolumens weiter im Vordergrund. Ein deutlicher Umsatzanstieg war im Segment Logistik zu verzeichnen, hier stieg das Umsatzvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um € 2,0 Mrd. auf € 8,7 Mrd. im Jahr 2020.

Vermietungsmarkt

Die Vermietungsmärkte entwickelten sich in den einzelnen Marktsegmenten unterschiedlich. Im Segment Büroimmobilien war beim Flächenumsatz in den sieben Immobilienhochburgen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein deutlicher Rückgang um 33 % auf 2,7 Mio. m² zu verzeichnen. Einhergehend mit den rückläufigen Umsätzen sind an den vorgenannten Bürostandorten die Leerstände im Jahresvergleich von 2,8 Mio. m² im Vorjahr auf 3,5 Mio. m² Ende 2020 angestiegen. Die fertiggestellten Neubaupläne lagen mit 1,5 Mio. m² um rund 29 % über dem Wert des Jahres 2019.

Im Einzelhandelssegment war der Flächenumsatz ebenfalls im Jahr 2020 mit rund 385.000 m² um 25 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Dagegen war die Entwicklung im Segment Lager- und Logistikflächen aufgrund des boomenden Onlinehandels positiv. Der Vermietungsumsatz sowie der Flächenumsatz durch Eigennutzer erhöhte sich hier auf 6,9 Mio. m² im Geschäftsjahr 2020 und lag damit nur um 4 % unter dem bisherigen Rekordumsatz des Jahres 2018.

II. Geschäftsentwicklung des Konzerns der Deutsche Real Estate AG

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat sich im Geschäftsjahr 2020 in einem durch die COVID-19-Pandemie schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld gut entwickelt.

Das weiterhin attraktive Marktumfeld wurde genutzt, um das Erbbaurecht für die Immobilie in Ludwigshafen zu einem Kaufpreis von € 0,5 Mio. zu veräußern. Der Immobilienbestand hat sich nach dem Verkauf auf 26 Objekte zum Bilanzstichtag vermindert. Anfang Januar 2021 wurde zudem ein Vertrag über den Verkauf der Immobilie in Gießen-Linden abgeschlossen.

Das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern des Geschäftsjahres 2020 beläuft sich auf € 30,3 Mio. Das Ergebnis wird dabei im Wesentlichen durch einen positiven Ergebniseffekt aus der Immobilienbewertung in Höhe von € 19,9 Mio. sowie durch eine Verbesserung des Finanzergebnisses gegenüber dem Vorjahreszeitraum in Höhe von € 5,4 Mio. geprägt.

Der positive Ergebniseffekt der Immobilienbewertung resultiert im Geschäftsjahr 2020 aus Wertsteigerungen in Höhe von € 30,3 Mio., denen Wertminderungen in Höhe von € 10,4 Mio. gegenüberstehen. Die Wertsteigerungen liegen insbesondere an den für den Deutsche Real Estate AG Konzern relevanten Immobilienstandorten Berlin und Hamburg vor und sind neben den aus den Marktgegebenheiten resultierenden Gründen auch auf objektspezifische Ursachen zurückzuführen, insbesondere konnte der Marktwert einer zurzeit ungenutzten Grundstücksteilfläche in Berlin erhöht sowie zwei weitere Entwicklungspotenziale in Hamburg erstmals bewertet werden. Insgesamt entfallen 85 % der Wertsteigerungen auf drei Objekte in Berlin und Hamburg mit Entwicklungspotenzial. Die Wert-

minderungen betreffen mit rund 70 % das Objekt Dietzenbach, Waldstraße 29, insbesondere aufgrund der Insolvenz des Ankermieters.

Darüber hinaus verweisen wir auf die weiterführenden Angaben im Konzernanhang.

Die Immobilienmarktwerte wurden wie in den Vorjahren auf Basis von Immobilienverkehrswertgutachten eines unabhängigen Immobiliengutachters vom Vorstand überprüft. Das von dem Gutachter zugrunde gelegte, international übliche Bewertungsverfahren, die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards (IVS) zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Das Finanzergebnis hat sich nach der erfolgten weitgehenden Entschuldung des Konzerns deutlich von € -5,2 Mio. im Geschäftsjahr 2019 auf € 0,2 Mio. verbessert.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verminderte sich von € 19,6 Mio. im Vorjahreszeitraum auf € 12,7 Mio. im Geschäftsjahr 2020. Dabei ist zu beachten, dass in den Vorjahreszahlen noch die zum Ende des Jahres 2019 verkaufte Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, enthalten war. Unter Berücksichtigung des aufgrund von Auszahlungen für Investitionen und für eine Darlehensgewährung an die Summit-Gruppe negativen Cashflows aus Investitionstätigkeit in Höhe von € -21,8 Mio. sowie des negativen Cashflows aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -3,4 Mio. aufgrund der Rückzahlung von Finanzschulden sowie der Dividendenzahlung ergibt sich im Geschäftsjahr 2020 ein negativer Gesamt-Cashflow in Höhe von € -12,5 Mio.

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Berichterstattung erfolgt auf Grundlage der internen Berichterstattung (management approach). Die interne Berichterstattung erfolgt auf Basis des gesamten Immobilienportfolios, eine Segmentierung wird nicht vorgenommen.

Der Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben (Notes), wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und nach den ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften gemäß § 315e Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellt.

2. Ertragslage

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen verdeutlichen die Entwicklung der Ertragslage des Deutsche Real Estate AG Konzerns:

in T€	2020	2019
Erträge aus Investment Properties	24.008	30.457
Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties (Aufwendungen und Erträge saldiert)	19.922	46.707
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	123	12.138
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	36.026	79.386
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	16.871	20.440
Ergebnis vor Ertragsteuern und Fair Value-Anpassung auf Investment Properties und realisierten Marktwerten aus Verkäufen	15.933	15.144
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	35.978	73.989
Konzern-Periodenergebnis (EAT)	30.329	62.464

Das bereinigte EBITDA ermittelt sich wie folgt:

in T€	2020	2019
Erträge aus Investment Properties	24.008	30.457
Sonstige betriebliche Erträge	3.076	2.677
Bewirtschaftungskosten	-5.665	-7.898
Allgemeine Verwaltungskosten	-4.713	-4.766
Sonstige Aufwendungen	-57	-226
Beteiligungserträge	222	196
Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties sowie um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte (bereinigtes EBITDA)	16.871	20.440

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen werden um Einmal-, Sonder- und periodenfremde Effekte bereinigt, die im Geschäftsjahr 2020 insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,5 Mio.), Erträge aus Kompensationszahlungen bei auslaufenden Mietverträgen von € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.) sowie Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen sowie aus Forderungsverlusten von € 1,0 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) betreffen.

Erträge aus Investment Properties, sonstige betriebliche Erträge und Finanzerträge

Die Erträge aus Investment Properties haben sich von € 30,5 Mio. im Jahr 2019 auf € 24,0 Mio. im Jahr 2020 vermindert. Sie setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von € 19,4 Mio. (Vorjahr: € 24,4 Mio.) und Erträgen aus Mietnebenkosten von € 4,6 Mio. (Vorjahr: € 6,1 Mio.) zusammen. Dabei ist zu beachten, dass in den Vorjahreszahlen noch die am Ende des Jahres 2019 veräußerte Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, enthalten war.

Aus dem Verkauf des Erbbaurechts in Ludwigshafen im Geschäftsjahr 2020 konnten Erträge aus realisierten Marktwertänderungen in Höhe von € 0,1 Mio. erzielt werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von € 3,2 Mio. im Jahr 2019 auf € 3,5 Mio. im Geschäftsjahr 2020 leicht erhöht. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus um € 0,4 Mio. höheren Erträgen aus der Erbringung von Dienstleistungen.

Aus der Immobilienbewertung haben sich unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 9 Immobilien (Vorjahr: 22 Immobilien) um insgesamt € 30,3 Mio. (Vorjahr: € 48,4 Mio.) höhere Marktwerte ergeben.

Die Finanzerträge resultieren aus Zinserträgen aus der Gewährung eines Darlehens an die Summit-Gruppe in Höhe von € 0,3 Mio. sowie Beteiligungserträgen in Höhe von € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.).

Aufwendungen und Periodenergebnis

Die Bewirtschaftungskosten haben sich von € 7,9 Mio. im Jahr 2019 auf € 5,7 Mio. im Geschäftsjahr 2020 reduziert. Der Rückgang ist insbesondere auf den Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, Ende des Jahres 2019 zurückzuführen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind mit € 4,7 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum nahezu unverändert geblieben.

Die sonstigen Aufwendungen belaufen sich auf € 1,3 Mio. Der Anstieg um € 0,7 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen in einem höheren Wertberichtigungsbedarf begründet.

Die Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties belaufen sich auf € 10,4 Mio. im Jahr 2020. Im Berichtsjahr wurden unter Berücksichtigung unterjähriger Investitionen bei 15 (Vorjahr: 4) Immobilien Wertkorrekturen vorgenommen. Per Saldo mit den sich aus höheren Marktwerten ergebenden Erträgen aus Fair Value-Anpassungen ergab sich somit eine Höherbewertung des Immobilienbestandes von € 19,9 Mio. nach € 46,7 Mio. im Vorjahr.

Die weitgehende Rückführung der Finanzschulden durch den Geldzufluss aus dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, Ende des Jahres 2019 führte im Wesentlichen im Jahr 2020 zu einem deutlich verbesserten positiven Finanzergebnis von € 0,2 Mio. nach einem negativen Finanzergebnis von € -5,2 Mio. im Geschäftsjahr 2019.

Das bereinigte EBITDA liegt im Geschäftsjahr 2020 mit € 16,9 Mio. leicht über dem Niveau der Prognose. Nach Steuern ergibt sich ein Konzern-Periodenergebnis von € 30,3 Mio. nach € 62,5 Mio. im Vorjahreszeitraum.

Zusätzlich ermittelt der Konzern als Kennzahl zur Einschätzung der Profitabilität des operativen Geschäfts die Funds from Operations (FFO). Die Kennzahl orientiert sich am Cashflow und bildet die Leistungsfähigkeit des Geschäfts aus der Vermietung ab. Ausgehend von dem bereinigten EBITDA werden der Zinsaufwand, der mit dem operativen Geschäft in Zusammenhang steht, sowie die laufenden Ertragsteuerzahlungen abgezogen. Gleichzeitig werden Investitionen mit einem substanzwahrenden Charakter, die nicht aktiviert worden sind, hinzugerechnet.

Es ergeben sich die folgenden Funds from Operations:

in T€	2020	2019
Bereinigtes EBITDA	16.871	20.440
./. Zinsaufwand FFO	-267	-5.332
./. Laufende Ertragsteuern	-154	-5
+ Substanzwahrende Investitionen	786	1.269
FFO	17.236	16.372
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stck.	20.582.200	20.582.200
FFO je Aktie unverwässert/verwässert*in €	0,84	0,80

*Die Anzahl der unverwässerten Aktien entspricht der Anzahl der verwässerten Aktien.

3. Vermögenslage

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	530.560	496.668
Investment Properties	453.080	433.480
Finanzanlagevermögen	3.595	3.296
Vorräte	4.719	3.090
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	600	488
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	22.406	559
Liquide Mittel	40.550	55.076
Eigenkapital	435.660	405.855
Eigenkapitalquote	82,1 %	81,7 %
Finanzschulden	13.711	15.811
Finanzschuldenquote	2,6 %	3,2 %
Verhältnis Finanzschulden zu Investment Properties	3,0 %	3,6 %

Der Anstieg des langfristigen Vermögens von € 437,5 Mio. am Vorjahresende auf € 459,2 Mio. zum 31. Dezember 2020 sowie damit einhergehend auch die Erhöhung der Bilanzsumme ist insbesondere auf die um € 19,9 Mio. höheren Marktwerte der Immobilien im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen.

Das kurzfristige Vermögen hat sich von € 59,2 Mio. zum 31. Dezember 2019 auf € 71,4 Mio. Ende 2020 erhöht. Die Veränderung resultiert dabei aus der Gewährung eines Darlehens in Höhe von € 20,0 Mio. an die Summit-Gruppe. Gleichzeitig haben sich die liquiden Mittel um € 14,5 Mio. gegenüber Ende Dezember 2019 vermindert. Weiterhin wurde die Immobilie in Gießen-Linden in die zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert. Der Anteil des kurzfristigen Vermögens an der Bilanzsumme beträgt 13,5 % zum Bilanzstichtag (31. Dezember 2019: 11,9 %). Im Ergebnis deckte das kurzfristige Vermögen das kurzfristige Fremdkapital um ein Vielfaches.

Auf der Passivseite führte insbesondere das positive Konzern-Periodenergebnis in Höhe von € 30,3 Mio. zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von € 405,9 Mio. Ende 2019 auf € 435,7 Mio. zum 31. Dezember 2020. Gleichzeitig verminderte sich das Eigenkapital aufgrund der Dividendenausschüttung in Höhe von € 0,8 Mio.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht von 81,7 % Ende 2019 auf nunmehr 82,1 % zum 31. Dezember 2020, bei einer gleichzeitig gestiegenen Bilanzsumme.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 von € 55,7 Mio. auf € 90,9 Mio. Die Veränderung ist im Wesentlichen durch den Anstieg der latenten Steuern von € 41,2 Mio. auf € 74,9 Mio. Ende des Jahres 2020 insbesondere aufgrund der Bildung einer § 6b EStG-Rücklage begründet.

Das kurzfristige Fremdkapital reduzierte sich insbesondere aufgrund der Verringerung der tatsächlichen Ertragsteuerschulden nach der Bildung der § 6b EStG-Rücklage von € 35,1 Mio. Ende des Jahres 2019 auf € 4,0 Mio. Ende 2020.

Die vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von € 40,6 Mio. übersteigen die Finanzschulden in Höhe von € 13,7 Mio. zum 31. Dezember 2020 deutlich.

Der Nettovermögenswert (NAV nach EPRA (European Public Real Estate)) entwickelte sich wie folgt:

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung IAS 40

in T€	2020	2019
Eigenkapital der Anteilseigner des Deutsche Real Estate AG Konzern	435.495	405.697
Latente Steuern auf Investment Properties	50.686	46.201
EPRA NAV	486.181	451.898
Zahl der Aktien unverwässert/verwässert in Stück	20.582.200	20.582.200
EPRA NAV pro Aktie in €	23,62	21,95

4. Finanzlage

Ziel der Finanzstrategie ist es, die notwendige Liquidität für das operative Geschäft zu bestmöglichen Konditionen bereitzustellen. Finanzwirtschaftliche Entscheidungen werden vom Vorstand getroffen und vom Bereich Treasury umgesetzt. Die wesentlichen operativen Liquiditätszuflüsse resultieren im Geschäftsjahr 2020 dabei aus den laufenden Mieteinnahmen. Die benötigte Liquidität innerhalb des Konzerns wird durch ein bestehendes Cash-Pooling-System bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern war im Jahr 2020 und darüber hinaus jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die frei verfügbare Liquidität beläuft sich zum Bilanzstichtag auf € 40,6 Mio.

Der **Finanzierungsbereich** war im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen durch die weitere Tilgung von Finanzschulden geprägt. Zum Jahresende 2020 belaufen sich die Finanzschulden noch auf € 13,7 Mio., dabei bestehen von den Finanzschulden € 13,6 Mio. gegenüber einem Kreditinstitut aus Finanzierungen von zwei Immobilien. Im Rahmen der Kreditverträge hat sich die Gesellschaft gegenüber der finanzierenden Bank zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2020 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt. Sämtliche Finanzschulden zum Bilanzstichtag sind festverzinslich.

Die Kennzahlen der Kapitalflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

in T€	2020	2019
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	12.682	19.594
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-21.790	218.121
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.418	-190.695
Liquiditätswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-12.526	47.020
Zahlungsmittel und -äquivalente zu Beginn der Periode	55.076	8.056
Zahlungsmittel und -äquivalente zum Ende der Periode	40.550	55.076

Der **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit** beläuft sich in 2020 auf € 12,7 Mio. und liegt damit um € 6,9 Mio. unter dem Vorjahreszeitraum. Die Veränderung ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in den Vorjahreszahlen noch die zum Ende des Jahres 2019 verkaufte Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, enthalten war.

Im Investitionsbereich führten im Wesentlichen die Einzahlungen aus dem Verkauf des Erbbaurechts in Ludwigshafen in Höhe von € 0,5 Mio. bei gleichzeitigen Auszahlungen für Investitionen in die Investment Properties in Höhe von € -2,8 Mio. sowie für die Gewährung eines kurzfristigen Darlehens in Höhe von € 20,0 Mio. an die Summit-Gruppe zu einem negativen **Cashflow aus Investitionstätigkeit** von insgesamt € -21,8 Mio. (Vorjahr: € 218,1 Mio.). Der positive Cashflow des Vorjahres resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** ist im Wesentlichen aus der Rückzahlung von Finanzschulden in Höhe von € 2,1 Mio. sowie durch die Zahlung von Dividenden in Höhe von € 0,8 Mio. geprägt. Insgesamt ergibt sich ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -3,4 Mio. (Vorjahr: € -190,7 Mio.).

Der Bestand der liquiden Mittel hat sich – stichtagsbezogen - von € 55,1 Mio. Ende 2019 auf € 40,6 Mio. zum 31. Dezember 2020 vermindert.

5. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns hat sich, trotz des aufgrund der COVID-19-Pandemie schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes, im Geschäftsjahr 2020 positiv entwickelt.

Aus der Bewertung der Immobilien ergibt sich ein positiver Ergebniseffekt in Höhe von € 19,9 Mio. Weiterhin hat sich das Finanzergebnis durch die weitgehende Entschuldung des Konzerns zum Ende des Geschäftsjahres 2020 deutlich um insgesamt € 5,4 Mio. gegenüber dem Jahr 2019 verbessert.

Nach Steuern wurde ein Konzern-Periodenergebnis im Jahr 2020 von € 30,3 Mio. erzielt. Das bereinigte EBITDA beläuft sich im Geschäftsjahr 2020 auf € 16,9 Mio. und liegt somit leicht über der prognostizierten Bandbreite von € 15,5 Mio. bis € 16,5 Mio. für das Geschäftsjahr 2020.

III. Geschäftsentwicklung der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft

1. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresabschluss der Deutsche Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften unter Beachtung der ergänzenden Regelungen des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

2. Ertragslage

Die folgende Tabelle erläutert die Ertragslage der Deutsche Real Estate AG im Jahresvergleich:

in T€	2020	2019
Sonstige betriebliche Erträge	2.216	5.320
Erträge aus Beteiligungen	3.084	173.361
Abschreibungen auf Finanzanlagen	7	9.640
Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte (bereinigtes Jahresergebnis)	1.797	1.259
Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsergebnis und Steuern (EBITDA)	3.831	166.899
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3.826	166.894
Ergebnis vor Steuern	6.383	168.887
Jahresüberschuss	5.533	142.447

Das bereinigte Jahresergebnis ermittelt sich wie folgt:

in T€	2020	2019
Ergebnis nach Steuern	5.533	142.447
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag	850	26.440
= Ergebnis vor Steuern	6.383	168.887
-/+ Zu- und Abschreibung auf Finanzanlagen (Saldo)	-466	8.850
-/+ Auflösung / Zuführung Einzelwertberichtigungen auf Forderungen im Verbundbereich (Saldo)	-1.325	-4.039
- Auflösung der Pensionsrückstellung	0	-329
- Ergebniszuweisung von Tochtergesellschaften (Saldo)	-2.862	-172.465
+ Übrige periodenfremde oder Einmaleffekte	+67	+355
= Bereinigtes Jahresergebnis	1.797	1.259

Das bereinigte Jahresergebnis hat sich mit € 1,8 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich verbessert. Wie im Vorjahr waren die erzielten Zinserträge in Höhe von € 3,1 Mio. zur Deckung der Verwaltungs- und Personalaufwendungen ausreichend.

Die Ertragslage ist infolge der Beteiligungs- und Leistungsverflechtungen mit den Tochtergesellschaften erheblich durch folgende Verbundergebniseffekte beeinflusst:

in T€	2020	2019
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen	473	790
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	1.332	4.048
Erträge aus konzerninternen Leistungen	400	104
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Erträge	11	378
	2.216	5.320
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberichtigungen auf konzerninterne Forderungen	-6	-9
Aufwendungen aus konzerninternen Leistungen	-350	-400
Übrige nicht auf Verbundeffekte zurückzuführende Aufwendungen	-526	-539
	-882	-948
Erträge aus Beteiligungen	3.084	173.361
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-12	-9.645
Aufwendungen aus Ergebnisabführungsvertrag	0	-700
Übrige EBIT-relevante Erträge und Aufwendungen	-580	-494
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3.826	166.894

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern beläuft sich auf € 3,8 Mio. nach € 166,9 Mio. im Jahr 2019. Dabei ist zu beachten, dass im Jahr 2019 der Einmaleffekt aus dem Verkauf der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, in Höhe von € 171,3 Mio. unter den Beteiligungserträgen ausgewiesen worden war.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit des Engagements der Deutsche Real Estate AG an den Tochtergesellschaften erfolgt durch Vergleich der Buchwerte des Engagements mit dem Zeitwert des Eigenkapitals der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft. Zur Ermittlung des Zeitwertes wurde das bilanzielle Eigenkapital der Tochtergesellschaften anhand der Zeitwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2020 fortentwickelt. Die Ermittlung der Zeitwerte der Immobilien erfolgte durch einen externen Immobiliensachverständigen, dessen Marktwertfeststellungen vom Vorstand geprüft und für die Bewertung im Jahresabschluss übernommen wurden. Im Vorjahr resultierten die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von € 9,6 Mio. überwiegend aus Einmaleffekten und entfielen in Höhe von € 3,9 Mio. auf ausschüttungsbedingte Abschreibungen der Anteile an der DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG.

Unter Berücksichtigung der Zinserträge von € 3,1 Mio. (Vorjahr: € 2,2 Mio.) und der Zinsaufwendungen von € 0,5 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) sowie eines tatsächlichen Steuerertrags von € 28,2 Mio. (Vorjahr: Steueraufwand € 28,8 Mio.) und eines latenten Steueraufwands von € 29,0 Mio. (Vorjahr: Steuerertrag von € 2,4 Mio.) beläuft sich der Jahresüberschuss auf € 5,5 Mio. nach € 142,4 Mio. im Jahr 2019. Der Steuerertrag resultiert aus der Auflösung von im Vorjahr gebildeten Steuerrückstellungen aufgrund der Bildung einer § 6b EStG-Rücklage bei einer Tochtergesellschaft. Die Bildung der Rücklage ist gleichzeitig auch weitestgehend ursächlich für den latenten Steueraufwand in diesem Jahr.

3. Vermögens- und Finanzlage

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	291.946	288.642
Finanzanlagen	68.795	66.433
Umlaufvermögen	223.109	222.191
Eigenkapital	231.149	226.440
Eigenkapitalquote	79,2 %	78,5 %
Fremdkapital, Rückstellungen und passive latente Steuern	60.796	62.202

Die Bilanzsumme der Deutsche Real Estate AG ist gegenüber dem Vorjahr leicht um € 3,3 Mio. auf € 291,9 Mio. angestiegen.

Die Zunahme des Finanzanlagevermögens um € 2,4 Mio. auf € 68,8 Mio. zum Jahresende 2020 resultiert neben den Zuschreibungen insbesondere mit € 2,0 Mio. aus der Gewährung eines Darlehens an eine Tochtergesellschaft.

Das Umlaufvermögen ist um € 0,9 Mio. gegenüber dem Ende des Vorjahres auf € 223,1 Mio. zum 31. Dezember 2020 angestiegen. Dabei haben sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen um € 15,4 Mio. auf € 182,6 Mio. im Wesentlichen aufgrund der Gewährung eines kurzfristigen Darlehens an die Summit-Gruppe erhöht. Dementsprechend verminderten sich die liquiden Mittel stichtagsbezogen um € 14,5 Mio. auf € 40,5 Mio. zum 31. Dezember 2020.

Das Eigenkapital verbesserte sich aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von € 5,5 Mio. auf € 231,1 Mio. zum Bilanzstichtag Ende 2020. Gleichzeitig erfolgte im Geschäftsjahr eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 0,8 Mio.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich, bei einer leicht gestiegenen Bilanzsumme, von 78,5 % Ende 2019 auf 79,2 % zum 31. Dezember 2020.

Der Rückgang der Steuerrückstellungen um € 28,2 Mio. resultiert aus der Bildung einer Rücklage nach § 6b EStG bei einer Tochtergesellschaft. Gleichzeitig sind die passiven latenten Steuern, die überwiegend aus einer unterschiedlichen Bilanzierung und Bewertung der Finanzanlagen sowie der Forderungen und Verbindlichkeiten im Verbundbereich zwischen der Handels- und der Steuerbilanz der Gesellschaft unter Berücksichtigung von Verlustvorträgen resultieren, um € 29,0 Mio. angestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben sich stichtagsbedingt gegenüber dem Vorjahr um € 2,2 Mio. auf € 22,5 Mio. vermindert.

Der **Gesamt-Cashflow auf Ebene der AG** war mit € -14,5 Mio. negativ, nach einem positiven Cashflow im Vorjahr von € 47,2 Mio. Die Veränderung des Gesamt-Cashflows ist im Wesentlichen auf die Ausreichung eines verzinslichen, unbesicherten Darlehens in Höhe von € 20,0 Mio. an die Summit-Gruppe im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen.

4. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Entwicklung der Deutsche Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2020, trotz des aufgrund der COVID-19-Pandemie schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes, mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 5,5 Mio. erfolgreich. Das bereinigte Jahresergebnis liegt mit € 1,8 Mio. um € 0,5 Mio. über dem Niveau des Vorjahres.

IV. Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht

Die Deutsche Real Estate AG unterlag im Geschäftsjahr 2020 keinem Beherrschungsvertrag. Sie hat gemäß § 312 Aktiengesetz einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung des Vorstands:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns im Zeitpunkt, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen sind im Geschäftsjahr weder getroffen noch unterlassen worden.“

C. Chancen- und Risikobericht

I. Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem

Der Deutsche Real Estate AG Konzern verfügt über ein wirksames sich auf den Gesamtkonzern erstreckendes Risikomanagementsystem.

Risikomanagement

Das Risikomanagement unterstützt die Gesellschaft bei dem Erreichen der Ziele und ist ein integraler Bestandteil der Führung und Kontrolle in der Gruppe. Die organisatorische Einbindung stellt sicher, dass Risiken frühzeitig erkannt werden und ihnen zeitnah und angemessen entgegengetreten werden kann. Ein Bestandteil des Risikomanagementsystems ist das unternehmensinterne Kontrollsystem.

Im Rahmen des Risikomanagements werden Einzelrisiken zeitnah identifiziert, angemessen gesteuert und transparent aufbereitet. Ein funktionierendes Risikomanagementsystem ist eine Grundvoraussetzung für nachhaltigen geschäftlichen Erfolg, denn Risiken sind untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden.

Risikostrategie

Die Risikostrategie basiert auf einer Bewertung der Risiken und der mit ihnen verbundenen Chancen. In den Kernkompetenzfeldern des Konzerns werden angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst eingegangen, wenn sie gleichzeitig einen angemessenen Ertrag erwarten lassen oder unvermeidbar sind. Andere Risiken, die keinen Zusammenhang mit Kern- und/oder Unterstützungsprozessen haben, werden dagegen - soweit dies möglich ist - vermieden.

Risikofrüherkennungssystem

Das Risikofrüherkennungssystem hat die Aufgabe, alle wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen, zu quantifizieren sowie Ursachen zu erfassen und die erfassten Risiken zu kommunizieren. Erkannte Risiken werden soweit wie möglich vermieden oder es wird durch geeignete Gegenmaßnahmen versucht, dem Risiko gegenzusteuern. Das Risikofrüherkennungssystem wird laufend an die aktuellen Marktgegebenheiten angepasst.

Das Risikomanagement ist in einem „Risikomanagementleitfaden“ zusammengefasst, der die konkreten Prozesse im Risikomanagement regelt.

Merkmale des Risikomanagementsystems

Unternehmensrisiken werden im Konzern und den Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG systematisch und einzelfallbezogen nach Risikoklassen klassifiziert, inventarisiert und bewertet. Die Risikodokumentation sowie die Auswertung der Risiken werden regelmäßig an die Entscheidungsträger kommuniziert. Signifikante Risiken werden dem Vorstand unverzüglich - ad hoc - mitgeteilt. Daneben erfolgt eine regelmäßige, ausführliche Risikoberichterstattung an den Vorstand und über diesen auch in den turnusmäßigen Sitzungen an den Aufsichtsrat. Jedem Risiko sind dabei mögliche Schadenshöhen, Eintrittswahrscheinlichkeiten und mögliche Gegenmaßnahmen zugeordnet.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden dabei die folgenden Hauptgruppen von Risiken unterschieden:

- Risiken aus der Geschäftstätigkeit
- Finanzielle Risiken
- Regulatorische und rechtliche Risiken
- Sonstige Risiken

Neue Erkenntnisse aus dem Risikomanagementsystem und aus den Arbeiten der internen Revision werden in die Arbeitsabläufe integriert. Längerfristige Risiken finden Berücksichtigung bei der Planung des Konzerns.

Die zuvor beschriebenen wesentlichen Merkmale des Risikomanagementsystems finden konzernweit Anwendung. Bezogen auf die Prozesse in der Rechnungslegung bedeutet dies, dass die identifizierten Risiken insbesondere hinsichtlich ihrer möglichen Auswirkungen auf die Berichterstattung in den jeweiligen Finanzberichten untersucht

und bewertet werden. Hierdurch werden frühzeitig wichtige Informationen über potenziell mögliche Fair Value-Änderungen von Vermögenswerten und Schulden generiert, drohende Wertminderungen angezeigt und wichtige Informationen zur Einschätzung der Notwendigkeit der Bildung/Auflösung von Rückstellungen gewonnen.

II. Kurzbeschreibung von wesentlichen Risiken

Grundsätzlich ist der Konzern folgenden wesentlichen Risiken ausgesetzt:

1. Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Im Rahmen der Bewirtschaftung der Immobilien besteht das Risiko, dass durch den Auszug von Mietern oder durch Forderungsausfälle die Liquiditätslage des Konzerns belastet wird. Der Konzern steuert diesem Risiko durch ein aktives Forderungs- und Vermietungsmanagement entgegen. Im Jahr 2020 haben sich die vorgenannten Risiken aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage durch die COVID-19-Pandemie erhöht. Der Konzern hat diesem Umstand durch eine höhere Risikovorsorge durch gestiegene Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass bei dem Auslaufen von Mietverträgen keine adäquaten Nachmieter zu finden sind bzw. im Rahmen der Nachvermietung ein niedrigerer Mietzins akzeptiert werden muss oder bedingt durch die derzeitigen Einschränkungen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie sich Neuvermietungen zeitlich in die Länge ziehen. Dies hätte neben den negativen Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätslage ggf. auch negative Auswirkungen auf die Marktwerte der betroffenen Immobilien. Der Konzern versucht diesem Risiko ebenfalls durch ein aktives Vermietungsmanagement gegenzusteuern. Mieter werden bereits frühzeitig vor Auslaufen des Vertrages aktiv angesprochen und Verlängerungsverhandlungen geführt. Beabsichtigt der Mieter nicht zu verlängern oder zeichnet sich ab, dass die Verhandlungen nicht erfolgreich abgeschlossen werden können, wird zeitnah mit der Suche von Nachmietern begonnen. Im Jahr 2021 laufen Mietverträge über ca. 51.000 m² mit einer Nettokaltmiete von € 3,1 Mio. p.a. aus, jedoch handelt es sich bei den meisten dieser Mieter um langjährige Bestandsmieter, bei denen überwiegend von einer Mietvertragsverlängerung ausgegangen werden kann. Die durch die COVID-19-Pandemie aufgekommene Thematik einer stärkeren Nutzung von Homeoffice und damit einhergehend einer geringeren Nachfrage nach Büroflächen ist am Markt noch nicht bemerkbar. Zurzeit ist davon auszugehen, dass sich mit dem Abklingen der COVID-19-Pandemie die Planungssicherheit der Unternehmen verbessern und die Nachfrage nach Büroflächen wieder steigen wird. Zudem ist zu beachten, dass der Flächenzuwachs durch die Fertigstellung von Neubauprojekten im Jahr 2021 zurückgehen wird, sodass die Angebotsknappheit an bestimmten Standorten weiter bestehen bleibt.

Der Marktwert des Immobilienvermögens wird grundsätzlich von unabhängigen Immobilienwertgutachtern ermittelt. Die Marktbewertung unterliegt Schwankungen und kann erheblich von externen Faktoren beeinflusst werden. Eine Abwertung der Immobilienmarktwerte kann das Konzernanlagevermögen vermindern und das Konzerneigenkapital entsprechend reduzieren. Im Einzelabschluss können Abwertungen zu einem Abschreibungsbedarf von Anteilen oder von Ausleihungen oder Forderungen gegen verbundene Unternehmen führen.

Der Konzern verfügt im Eigenbestand über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Aufgrund der langfristigen Zeiträume zur Realisierung von Entwicklungsprojekten ergeben sich insbesondere Risiken hinsichtlich der baurechtlichen Realisierbarkeit, der Baukosten sowie der Fertigstellungstermine. Um die Risiken grundsätzlich zu minimieren, werden Projektentwicklungsaufträge vorzugsweise an Generalunternehmer vergeben. Im September 2020 wurde mit dem Bau von 68 Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, begonnen. Aufgrund von aufgetretenen lärmschutzrechtlichen Differenzen mit der Stadt Frankfurt wurde das Projekt zwischenzeitlich gestoppt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht vorhergesagt werden, wann und in welchem Umfang die Bauarbeiten wieder aufgenommen werden. Die bisher angefallenen Projektkosten wurden vollständig aus frei verfügbaren Eigenmitteln aufgebracht und beeinträchtigen aufgrund der vorhandenen freien Liquidität und der geringen Verschuldung nicht die weitere Entwicklung des Konzerns.

Die steuerlichen Strukturen im Deutsche Real Estate AG Konzern sind zum Teil komplex. Es bestehen unterschiedliche Steuersubjekte (z.B. Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns. Regelmäßig sind insbesondere die Regelungen der sogenannten erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für Grundbesitz von Relevanz. Die von den immobilienhaltenden Konzerngesellschaften grundsätzlich in Anspruch genommenen Regelungen der gewerbsteuerlichen Kürzung für Einkünfte aus der langfristigen Immobilienvermietung sowie aus der Veräußerung sind an restriktive Voraussetzungen geknüpft. Diese Voraussetzungen sind teilweise ebenfalls mit Rechtsunsicherheiten behaftet und könnten im Fall einer abweichenden Behandlung durch die Finanzverwaltung zu einer Gewerbesteuerpflicht der betreffenden Erträge führen. Weiterhin wurden die durch den Verkauf einer Immobilie aufgedeckten stillen Reserven steuerneutral in eine Rücklage nach § 6b EStG übertragen. Die Rücklage ist innerhalb einer Reinvestitionsfrist von vier bis sechs Jahren auf Neuinvestitionen zu übertragen. Sollte die Über-

tragung nicht innerhalb der Reinvestitionsfrist möglich sein, so wäre die Rücklage spätestens am Ende der Reinvestitionsfrist erfolgswirksam aufzulösen und im Jahr der Auflösung für jedes volle Wirtschaftsjahr der Rücklagenbildung ein 6 %-iger Zuschlag auf den Gewinn vorzunehmen.

Es können sich auch Risiken aus der Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Vorschriften ergeben. Im Rahmen der COVID-19-Pandemie wurden durch den Gesetzgeber Vorschriften im Mietrecht kurzfristig geändert. Der Konzern war und ist in Kontakt mit von den temporären Geschäftsschließungen betroffenen Mietern, um konstruktive individuelle Lösungen zu finden. Aufgrund der im Portfolio vorhandenen Nutzungsarten ergaben und ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen bzw. es sind die bekannten Auswirkungen bereits durch eine ausreichende Risikovorsorge berücksichtigt worden. Eine Änderung der politischen Verhältnisse nach der nächsten Bundestagswahl könnte weitere regulatorische restriktive Eingriffe in das Mietrecht nach sich ziehen.

Risiken, die sich aus dem Ausfall von EDV-Systemen, fehlerhaften Geschäftsprozessen oder einzelnen Schlüsselpersonen im Unternehmen mit spezialisiertem Know-how ergeben können, begegnet die Deutsche Real Estate AG durch umfangreiche Maßnahmen und stützt sich neben vorhandenem eigenen Know-how auch auf externe Dienstleister. Mitarbeiter erhalten über Zugriffsregelungen nur Zugriff auf für ihre Arbeiten notwendige Daten und Systeme.

2. Finanzielle Risiken

Zum Bilanzstichtag 2020 werden nur mittel- bis langfristige festverzinsliche Finanzschulden in Höhe von € 13,7 Mio. ausgewiesen. Zinsänderungs- und Refinanzierungsrisiken sind deshalb derzeit zu vernachlässigen.

Die bei Kreditinstituten bestehenden Darlehen werden durch die finanzierende Bank regelmäßigen Prüfungen unterzogen. Schwerpunkt der Prüfungen ist dabei insbesondere die Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten oder zur Kündigung führen. Ende 2020 wurden alle vereinbarten Finanzkennzahlen eingehalten.

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass die vorhandene Liquidität nicht ausreichen könnte, um allen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dieses Risiko ist zurzeit aufgrund der vorhandenen Liquiditätsausstattung unbedeutend.

III. Chancenbericht

Ende des Geschäftsjahres 2020 beläuft sich der Leerstand aufgrund eines Einmaleffektes auf 28,3 %. Der Abbau des Leerstandspotenzials bietet die Chance, neben der Verbesserung der Mieteinnahmen und der Liquiditätszuflüsse auch von einer Erhöhung der Immobilienmarktwerte zu profitieren.

Den Risiken, dass im Rahmen einer Nachvermietung ein niedrigerer Mietzins akzeptiert werden muss, stehen bei der grundsätzlichen Marktlage weiterhin Chancen zur Generierung höherer Mieterlöse und somit steigender Immobilienmarktwerte gegenüber, sofern entsprechende Investitionen zur Wertsteigerung erfolgen.

Weiterhin hat der Konzern im Eigenbestand Immobilien mit Entwicklungs- und damit Wertsteigerungspotenzial. Der Konzern prüft bzw. arbeitet an der Realisierung des bereits identifizierten Potenzials an ausgewählten Standorten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnimmobilien oder der Neubau von Gewerbeimmobilien langwierig, mit einem hohen Investitionsbedarf sowie zusätzlichen Risiken in der Projektumsetzung verbunden sind.

Aufgrund der vorhandenen Investitionsfähigkeit der Deutsche Real Estate AG könnten sich bei attraktiven Angeboten grundsätzlich Chancen zur Vergrößerung bzw. Optimierung des bestehenden Portfolios aus dem An- und Verkauf von Immobilien ergeben.

Der Konzern führt in einigen Fällen Aktivprozesse zur Eintreibung von offenen Mietforderungen. Die Forderungen sind in der notwendigen Höhe wertberichtigt worden. Eine Entscheidung der Gerichte zu Gunsten des Konzerns würde zu einer Ergebnisverbesserung durch die Auflösung der Wertberichtigungen sowie zu entsprechenden Liquiditätszuflüssen führen.

D. Prognosebericht

I. Entwicklung der Rahmenbedingungen

Die sich ab dem ersten Quartal 2020 weltweit ausbreitende COVID-19-Pandemie und die zur Bekämpfung der Pandemie vorgenommenen Lockdowns der Wirtschaft in Deutschland und auch weltweit in zahlreichen Ländern hatten sehr negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Die exportlastige deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2020 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um -4,9 % geschrumpft. Dies war der stärkste Rückgang seit dem Jahr 2009. Ein sehr viel stärkerer Rückgang, der im Verlauf des Jahres 2020 noch erwartet worden war, wurde insbesondere durch die massiven Hilfsprogramme der Bundesregierung sowie die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank verhindert.

Für das Jahr 2021 geht die Bundesregierung zurzeit von einem Wachstum in Höhe von 3,0 % aus. Das Niveau vor der COVID-19-Pandemie soll frühestens im Laufe des Jahres 2022 wieder erreicht werden. Allerdings hängt eine stabile wirtschaftliche Erholung von dem weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie und einer erfolgreichen Eindämmung durch eine Durchimpfung der Bevölkerung ab.

Aufgrund der zur Abmilderung der wirtschaftlichen Auswirkungen weiter sehr expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und der fehlenden Anlagealternativen ist zu erwarten, dass sich die Investmentmärkte für Immobilien auch im Jahr 2021 zumindest stabil entwickeln werden. Voraussetzungen hierbei sind jedoch auch, dass die Inflationsrate und damit einhergehend auch die Zinssätze sich nicht deutlich erhöhen.

II. Erwartete Geschäftsentwicklung

Ableich der Geschäftsentwicklung mit der Prognose des Vorjahres

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Erträge aus Investment Properties in Höhe von € 24,0 Mio. erzielt und damit am unteren Ende der prognostizierten Bandbreite von € 24,0 Mio. bis € 25,0 Mio. Das bereinigte EBITDA liegt dagegen mit € 16,9 Mio. leicht über der prognostizierten Bandbreite von € 15,5 Mio. bis € 16,5 Mio.

Die stichtagsbezogene Vermietungsquote liegt mit 71,7 % deutlich unter der Vermietungsquote von 89,3 % zum Vorjahresbilanzstichtag. Dabei ist zu beachten, dass der Rückgang der Vermietungsquote im Wesentlichen durch den Auszug der alleinigen Mieterin des Objektes Dietzenbach, Waldstraße 29, Ende Oktober 2020 bedingt ist. Die Mieterin hatte nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens in Eigenverwaltung den Mietvertrag gekündigt.

Die geplanten Instandhaltungen und substanzwahrenden Investitionen in Höhe von € 3,9 Mio. wurden im Geschäftsjahr 2020 mit Auszahlungen in Höhe von € 3,6 Mio. aufgrund von Verzögerungen durch die COVID-19-Pandemie leicht unterschritten.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG wurde unsere Unternehmensprognose, für das Geschäftsjahr 2020 ein bereinigtes Jahresergebnis (Jahresergebnis vor Steuern, bereinigt um Bewertungs-, Einmal- und periodenfremde Effekte) leicht über dem Niveau des Vorjahres zu erzielen, mit € 1,8 Mio. nach € 1,3 Mio. im Jahr 2019 übertroffen.

Prognose für das Geschäftsjahr 2021

Die Prognose basiert auf der erstellten Unternehmensplanung, die die Chancen und Risiken des Konzerns angemessen berücksichtigt. Trotzdem bestehen darüber hinaus weitere Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, die in dem Chancen- und Risikobericht entsprechend dargestellt sind. In die Unternehmensplanung sind ferner die Angaben zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes mit eingeflossen. Die Prognose basiert weiterhin auf der Annahme, dass durch eine im Jahr 2021 zunehmende Durchimpfung der Bevölkerung eine weitere deutliche Verschärfung der Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie im Jahresverlauf 2021 nicht mehr notwendig ist.

Im Geschäftsjahr 2021 auslaufende Mietverträge wurden bei der Erstellung der Prognose entsprechend individueller Einschätzungen und aufgrund von Erfahrungswerten berücksichtigt.

Nach dem erfolgten starken Wirtschaftseinbruch aufgrund der weltweiten COVID-19-Pandemie und der zur Eindämmung ergriffenen Gegenmaßnahmen im Jahr 2020 geht die Bundesregierung in ihrer aktuellen Prognose

von einem Wirtschaftswachstum von 3,0 % im Jahr 2021 aus. Insbesondere sollte die im weiteren Jahresverlauf 2021 zunehmende Durchimpfung der Bevölkerung die vollständige Öffnung der Wirtschaft wieder möglich machen und damit zu einer deutlichen und stabilen wirtschaftlichen Erholung in der zweiten Jahreshälfte führen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Immobilienwerte, auch unterstützt durch die weiterhin expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie aufgrund fehlender Anlagealternativen, grundsätzlich zumindest stabil entwickeln werden. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass nicht planbare Kündigungen oder Insolvenzen von Mietern die Erreichung dieses Zieles erschweren. Insgesamt erwartet der Konzern, dass sich die Leerstandsquote im Laufe des Geschäftsjahres 2021 durch entsprechende erfolgreiche Neuvermietungsaktivitäten wieder verbessern wird.

Der Vorstand geht davon aus, dass nach dem Verkauf des Erbbaurechts in Ludwigshafen im Jahr 2020 sowie unter Berücksichtigung des Verkaufs der Immobilie in Gießen-Linden im ersten Quartal 2021 sich die Erträge aus Investment Properties in einer Bandbreite von € 21,5 Mio. bis € 22,5 Mio. und das bereinigte EBITDA in einer Bandbreite von € 14,0 Mio. bis € 15,0 Mio. bewegen werden.

Für Instandhaltungen und substanzwahrende Investitionen planen wir mit rund € 4,0 Mio.; von den geplanten Aufwendungen werden sich ca. € 0,8 Mio. aufwandswirksam über das bereinigte EBITDA auswirken.

Der An- und Verkauf von Immobilien ist zwar in der Unternehmensplanung nicht berücksichtigt worden, wird aber bei attraktiven Angeboten nicht ausgeschlossen

Die Liquidität ist im Geschäftsjahr 2021 und darüber hinaus gesichert.

Auf Ebene der Deutsche Real Estate AG hängt die Entwicklung der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Entwicklung der operativ tätigen Tochtergesellschaften ab. Wir gehen davon aus, dass das Zinsergebnis und damit auch das bereinigte Jahresergebnis im Jahr 2021 auf dem Niveau des im Jahr 2020 erzielten Ergebnisses liegen werden.

Im September 2020 wurde mit dem Bauprojekt zur Errichtung von insgesamt 68 Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche des Objektes Frankfurt am Main, Westerbachstraße, begonnen. Aufgrund von aufgetretenen lärmschutzrechtlichen Differenzen mit der Stadt Frankfurt wurde das Projekt zwischenzeitlich gestoppt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht vorhergesagt werden, wann und in welchem Umfang die Bauarbeiten wieder aufgenommen werden.

Aufgrund der vorhandenen Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung ist der Konzern gut aufgestellt, um durch die von der COVID-19-Pandemie und den dadurch ergriffenen Eindämmungsmaßnahmen verursachte Wirtschaftskrise auch im Jahr 2021 zu kommen.

E. Weitere gesetzliche Angaben

I. Konzernrechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Die Aufstellung des Jahres- und des Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Lageberichts liegen im Verantwortungsbereich des Vorstands. Dazu gehören auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

Dieses System hat als Zielsetzung die fristgerechte und ordnungsmäßige Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den bestehenden gesetzlichen Regelungen. Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist dabei in das im Konzern bestehende Kontroll- und Risikomanagementsystem integriert. Die Abschlusserstellung erfolgt organisatorisch durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen unter Verantwortung des Vorstandes. Die Abschlussarbeiten für alle in den Konzern einbezogenen Gesellschaften werden dabei zentral in der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen durchgeführt. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt.

Die Verarbeitung des Buchungsstoffes erfolgt nach einem einheitlichen Kontenplan und einheitlichen Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen mittels einer Buchhaltungssoftware. Dabei wird der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip unter Berücksichtigung der Größe des Konzerns Rechnung getragen. Die laufende Buchhaltung sowie die Erstellung der Jahresabschlüsse erfolgen auf Basis des Handels-

gesetzbuches (HGB). Für die Zwecke der Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt eine Überleitung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS).

Das bestehende System wird kontinuierlich auf seine Wirksamkeit überprüft und soweit notwendig verbessert.

Im Anschluss an die Abschlusserstellung und Prüfung werden der Jahres- sowie der Konzernabschluss und der dazugehörige zusammengefasste Lagebericht dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Die Prüfung erfolgt unter Anhörung des Wirtschaftsprüfers. Nach der Prüfung erfolgen die Feststellung bzw. Billigung.

Internes Kontrollsystem

Das Ziel der von der Gesellschaft eingerichteten Methoden und Maßnahmen zum internen Kontrollsystem (IKS) ist es, das Vermögen der Gesellschaft zu sichern und die betriebliche Effizienz zu steigern. Daneben sollen die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens sowie die Einhaltung der internen Vorgaben und der gesetzlichen Vorschriften durch das installierte IKS gewährleistet werden.

Im Rahmen der Ausgestaltung des internen Kontrollsystems wurden die den einzelnen Prozessen innewohnenden Risiken unter Berücksichtigung der personellen Größe unserer Organisation sowie der engen persönlichen Einbindung des Vorstands beurteilt.

Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen wurde der Aufbau der einzelnen Einheiten organisiert und die Arbeitsabläufe entsprechend angepasst. Trotz der geringen Mitarbeiterzahl wird das Vier-Augen-Prinzip in allen wesentlichen Bereichen eingehalten.

Neben den im System implementierten Kontrollen werden die einzelnen Funktionsbereiche ebenfalls durch Vorgesetzte und grundsätzlich auch durch die interne Revision überwacht. Im Geschäftsjahr 2020 wurde auf Basis des bestehenden Revisionsplans die Arbeiten der internen Revision durchgeführt.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass weder das eingerichtete interne Kontrollsystem noch das Risikomanagementsystem absolute Sicherheit bezüglich des Erreichens der Unternehmensziele geben können. Wie alle Ermessensentscheidungen können auch solche zur Einrichtung angemessener Systeme grundsätzlich fehlerhaft sein. Kontrollen können aus simplen Fehlern oder Irrtümern heraus in Einzelfällen nicht funktionieren oder Veränderungen von Umgebungsvariablen können trotz entsprechender Überwachung verspätet erkannt werden.

II. Vergütungsbericht

1. Vergütung des Vorstands

Die Vorstandsvergütung bei der Deutsche Real Estate AG orientiert sich in Höhe und Struktur an der Größe und an der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens. Die Gesamtvorstandsvergütung betrug in 2020 insgesamt T€ 574 (Vorjahr: T€ 490), von denen T€ 288 (Vorjahr: T€ 310) variabel vergütet wurden. Die Auszahlungen an den Vorstand im Geschäftsjahr 2020 belaufen sich auf T€ 594.

Das vom Aufsichtsrat der Deutsche Real Estate AG beschlossene Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragselemente stellt sich wie folgt dar:

„Das Vergütungssystem des Vorstands einschließlich der wesentlichen Vertragsbestandteile besteht aus folgenden Komponenten:

1. Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder besteht aus fixen und variablen Vergütungsbestandteilen sowie eventuellen Nebenleistungen.
2. Die fixen Vergütungsbestandteile sollen in angemessener Höhe unter Berücksichtigung der Aufgaben des Vorstandsmitglieds und seines Vergleichsumfeldes festgelegt werden.
3. Die Kriterien für die variablen Vergütungsbestandteile sollen sich insbesondere nach der persönlichen Leistung des Vorstandsmitgliedes sowie der wirtschaftlichen Lage, der Erfolge und der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens richten. Dabei sind Vergütungskomponenten mit langfristiger Anreizwirkung und Risikocharakter nicht vorgesehen. Höchst- und Mindestbeträge für die variablen Vergütungsbestandteile sind möglich. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, außerordentliche Erträge /

- Entwicklungen, die zu einmaligen, nicht auf eine Steigerung des operativen Geschäftes zurückzuführenden Mehrerlösen geführt haben, bei der Bemessung herauszurechnen.
4. Versorgungszusagen sind nicht vorgesehen.
 5. Nebenleistungen können im Abschluss von Lebens-, Unfall-, Haftpflicht- und Vermögensschadenhaftpflicht (D&O)-Versicherungen bestehen. Die D&O-Versicherung berücksichtigt den gesetzlich vorgeschriebenen Selbstbehalt und umfasst eine Strafrechtsschutzversicherung. Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung werden bis zur Hälfte des durchschnittlichen Höchstsatzes der gesetzlichen Krankenkasse übernommen. Die Privatnutzung von Dienstwagen der Mittelklasse und Gestellung eines Stellplatzes kann unter der Bedingung vereinbart werden, dass das jeweilige Vorstandsmitglied den privaten Nutzungsvorteil einschließlich des geldwerten Vorteils für Fahrten zwischen der Wohnung und dem Arbeitsplatz nach den jeweiligen geltenden steuerlichen Vorschriften zu seinen Lasten versteuert.
 6. Die Vorstandsdienstverträge enthalten Regelungen über die Gewährung von Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund. Die Bemessung der Abfindungszahlungen erfolgt anhand der Dauer der Bestellung als Vorstand.
 7. Angemessene Aufwendungen der Vorstandsmitglieder im Zusammenhang mit der Tätigkeit und im Interesse der Gesellschaft werden gegen Vorlage entsprechender Belege erstattet.
 8. Die Dauer der Dienstverträge soll die Interessen der Gesellschaft berücksichtigen. Situationsabhängig können sowohl eine kurze Vertragsdauer von unter drei Jahren wie auch eine lange Vertragsdauer von über drei Jahren für die Gesellschaft interessengerecht sein.

Unter Beibehaltung der bisherigen Systematik soll die Frist, vor deren Ablauf eine Einigung über die Verlängerung des Vertrages erzielt oder die fristgemäße Beendigung des Vertrages erklärt werden muss, bei längerfristigen Verträgen (ab drei Jahre) sechs Monate betragen. Bei einer automatischen Verlängerung der Verträge wegen Verstreichens der Frist kann die Vertragsdauer auf ein Jahr begrenzt werden.“

2. Vergütung des Aufsichtsrates

Die Vergütung des Aufsichtsrates ist zuletzt auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat von der Hauptversammlung 2015 festgelegt worden und in § 10 der Satzung der Deutsche Real Estate AG geregelt.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält neben dem Ersatz der Auslagen eine jährliche Vergütung von € 7.500,00. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält das Doppelte, der stellvertretende Vorsitzende erhält das Eineinhalbfache dieses Betrages. Eine erfolgsorientierte Vergütung ist nicht vorgesehen. Die Vergütung für das Geschäftsjahr 2020 beläuft sich auf T€ 48 (Vorjahr: T€ 49). Kredite werden und wurden an Aufsichtsratsmitglieder nicht gewährt.

III. Übernahmerelevante Angaben

- Das gezeichnete Kapital setzt sich aus 20.582.200 nennwertlosen Inhaberstückaktien zusammen.
- Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.
- Die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin, hält nach unserer Kenntnis eine Beteiligung in Höhe von 75,98 % am Aktienkapital der Deutsche Real Estate AG. Der von der W2005 Projectpauli GmbH gehaltene Stimmrechtsanteil ist der Summit Real-Estate Lambda GmbH nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 WpHG in voller Höhe zuzurechnen. Die Summit Real-Estate Lambda GmbH, Berlin, Deutschland, hält seit dem 2. August 2007 mindestens 75,98 % des Aktienkapitals der Deutsche Real Estate AG. Dies entspricht 15.638.427 Stimmen.
- Nach der Übernahme der Summit Properties Ltd. (vor Umfirmierung: Summit Germany Ltd.), Guernsey, im Jahr 2009 ist Konzernobergesellschaft die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, der Ende des Geschäftsjahres 2020 18.519.864 Aktien und damit rund 89,98 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Deutsche Real Estate AG zuzurechnen sind.
- Alle weiteren unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen liegen unterhalb der 10 %-Schwelle.
- Aktien mit Sonderrechten liegen nicht vor.
- Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 76 ff. AktG. Die in § 5 der Satzung geregelte Vertretungsbefugnis lautet:

„Vertretung und Geschäftsführung

- (1) Der Vorstand besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann insbesondere auch dann nur ein Vorstandsmitglied bestellen, wenn das Grundkapital mehr als € 3 Mio. beträgt. Er kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden oder Sprecher des Vorstands bestimmen. Der Aufsichtsrat kann auch stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

- (2) Ist ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann alle oder einzelne Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 2. Alternative BGB befreien und/oder zur Einzelvertretung ermächtigen. Stellvertretende Vorstandsmitglieder vertreten die Gesellschaft wie ordentliche Vorstandsmitglieder.“
- Die Änderung der Satzung richtet sich nach den §§ 179 ff. AktG. Die Satzung bestimmt in § 9:

„Zustimmungspflichtige Geschäfte, redaktionelle Satzungsänderungen

- (1) [...]
- (2) Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.“
- Der Vorstand ist durch die Hauptversammlung vom 23. Mai 2019 bis zum 30. April 2024 ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu € 10.000.000,00 zu erhöhen. Der Vorstand legt mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Bedingungen der Aktiengabe fest. Der Aufsichtsrat ist berechtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital anzupassen.
- Eine Änderung der Mehrheitsverhältnisse (Change of Control) an der Gesellschaft räumt einer finanzierenden Bank ein Sonderkündigungsrecht ein. Auch die beiden Vorstandsdiensverträge sehen bei einer Änderung der Mehrheitsverhältnisse von mehr als 50 % Sonderkündigungsrechte vor.

IV. Erklärung zur Unternehmensführung (§ 315d HGB i. V. m. § 289f HGB)

Die Erklärung zur Unternehmensführung (§ 315d HGB i. V. m. § 289f HGB) wurde auf der Internetseite der Gesellschaft, www.drestate.de, öffentlich zugänglich gemacht. Die Deutsche Real Estate AG verfolgt dabei das Ziel, die Darstellung der Unternehmensführung übersichtlich und prägnant zu halten. Die Erklärung zur Unternehmensführung ist nicht Prüfungsobjekt im Rahmen der Prüfung des zusammengefassten Lageberichtes durch den Abschlussprüfer.

Berlin, 16. März 2021

Boaz Rosen

Matthias Kobek

Vorstand

Vorstand

**KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020**

In T€	Anhang	2020	2019
Erträge aus Investment Properties	(17)	24.008	30.457
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	(18)	123	12.138
Sonstige betriebliche Erträge	(19)	3.461	3.188
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(20)	30.300	48.367
Summe der betrieblichen Erträge		57.892	94.150
Bewirtschaftungskosten der Investment Properties	(21)	-5.665	-7.898
Allgemeine Verwaltungskosten	(22)	-4.713	-4.766
Sonstige Aufwendungen	(24)	-1.332	-636
Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	(25)	-10.378	-1.660
Summe der betrieblichen Aufwendungen		-22.088	-14.960
Finanzerträge		511	196
Finanzaufwendungen		-337	-5.397
Finanzergebnis	(26)	174	-5.201
Konzern-Periodenergebnis vor Steuern		35.978	73.989
Ertragsteuern	(27)	-5.649	-11.525
Konzern-Periodenergebnis nach Steuern		30.329	62.464
Wertänderung erfolgsneutral mit dem Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente		299	137
Nicht reklassifizierbare Gewinne		299	137
Sonstiges Ergebnis		299	137
Gesamtergebnis		30.628	62.601
<u>Zurechnung des Konzern-Periodenergebnisses</u>			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		30.322	62.454
- Nicht beherrschende Gesellschafter		7	10
Konzern-Periodenergebnis		30.329	62.464
<u>Zurechnung des sonstigen Ergebnisses</u>			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		299	137
- Nicht beherrschende Gesellschafter		0	0
Sonstiges Ergebnis		299	137
<u>Zurechnung des Gesamtergebnisses</u>			
- Aktionäre der Deutsche Real Estate AG		30.621	62.591
- Nicht beherrschende Gesellschafter		7	10
Gesamtergebnis		30.628	62.601
<u>Ergebnis je Aktie in €</u>	(28)	<u>€</u>	<u>€</u>
- unverwässert/verwässert (Anzahl der Aktien: 20.582.200; Vorjahr: 20.582.200)		1,47	3,03

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

In T€

AKTIVA	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte		5	13
Investment Properties	(29)	453.080	433.480
Übriges Sachanlagevermögen	(30)	2.014	545
Finanzanlagevermögen	(31)	3.595	3.296
Latente Steuern	(37)	7	121
Übrige langfristige Vermögenswerte	(33)	484	0
		459.185	437.455
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	(32)	4.719	3.090
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(33)	600	488
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	(33)	22.406	559
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(34)	40.550	55.076
		68.275	59.213
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		3.100	0
		71.375	59.213
		530.560	496.668

PASSIVA	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital			
Grundkapital	(35)	20.582	20.582
Kapitalrücklage		7.045	7.045
Gewinnrücklagen		407.273	377.774
Sonstige Bestandteile des Eigenkapitals		595	296
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		435.495	405.697
Den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnender Anteil am Eigenkapital		165	158
		435.660	405.855
Langfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	(36)	13.312	13.711
Latente Steuern	(37)	74.902	41.194
Übrige langfristige Schulden	(39)	2.640	793
		90.854	55.698
Kurzfristiges Fremdkapital			
Finanzschulden	(36)	399	2.100
Tatsächliche Ertragsteuerschulden		642	28.821
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(39)	668	1.721
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	(38)	1.344	1.500
Übrige kurzfristige Schulden	(39)	993	973
		4.046	35.115
		530.560	496.668

**KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG
ZUM 31. DEZEMBER 2020**

Angaben in T€	<u>Grund- kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Gewinn- rücklagen</u>
Stand am 1. Januar 2019	20.582	7.045	315.320
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	62.454
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>62.454</u>
Stand am 31. Dezember 2019	20.582	7.045	377.774
Konzern-Periodenergebnis nach Ertragsteuern	0	0	30.322
Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern			
Wertänderungen erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierter Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30.322</u>
Dividendenzahlung für 2019	0	0	-823
Stand am 31. Dezember 2020	20.582	7.045	407.273

Gesamtergebnis

**Sonstige Bestandteile
des Eigenkapitals**

Rücklage für erfolgs- neutral zum Fair- Value klassifizierte Finanzinstrumente	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnender Anteil am Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
159	343.106	148	343.254
0	62.454	10	62.464
137	137	0	137
137	62.591	10	62.601
296	405.697	158	405.855
0	30.322	7	30.329
299	299	0	299
299	30.621	7	30.628
0	-823	0	-823
595	435.495	165	435.660

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

In T€	2020	2019
Konzern-Periodenergebnis	30.329	62.464
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf übriges Sachanlagevermögen	212	96
Fair Value-Anpassungen bei Investment Properties	-19.922	-46.706
Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties	-123	-12.138
Zahlungsunwirksame Veränderung der latenten Steuern	33.822	-17.300
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	1.232	116
Veränderung der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen	-489	491
Zinsaufwendungen	331	5.385
Zinserträge	-289	0
Ertragsteuerergebnis	-28.173	28.825
Veränderung des Working Capital	-2.614	284
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	14.316	21.517
Gezahlte Ertragsteuern (abzüglich Ertragsteuererstattungen)	-5	-1.411
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit vor Investitionen in den Vorratsbestand	14.311	20.106
Veränderung der Vorräte (Handelsimmobilien)	-1.629	-512
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	12.682	19.594
Einzahlungen aus dem Verkauf von Investment Properties	513	224.314
Einzahlungen aus Vermögenswerten	35	0
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-2.834	-6.349
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle und übrige Sachanlagevermögen	-15	-40
Auszahlungen für kurzfristige Darlehen an verbundene Unternehmen	-20.000	0
Erhaltene Beteiligungsausschüttungen	222	196
Erhaltene Zinsen	289	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-21.790	218.121
Auszahlungen zur Tilgung von Fremdkapital	-2.106	-1.679
Auszahlungen zur Tilgung von Darlehen von verbundenen Unternehmen	0	-181.535
Dividendenzahlung	-823	0
Leasingzahlungen	-186	-55
Gezahlte Zinsen	-303	-7.426
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.418	-190.695
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-12.526	47.020
Veränderung verfügbungsbeschränkter liquider Mittel	-2.000	0
Zahlungsmittel zu Beginn des Geschäftsjahres	55.076	8.056
Zahlungsmittel zum Ende des Geschäftsjahres	40.550	55.076

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

A. Grundlegende Informationen

Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft (Deutsche Real Estate AG), Berlin, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen der Konzern Deutsche Real Estate AG) sind auf den Ankauf sowie das aktive Asset Management von Gewerbeimmobilien spezialisiert und verwalteten zum 31. Dezember 2020 ein Portfolio von 26 eigenen Objekten (Vorjahr: 27) mit einer Gesamtfläche von 297.578 m². Weiterhin wurden noch 75 (Vorjahr: 76) weitere Konzernobjekte im Besitz der Summit-Gruppe verwaltet bzw. betreut.

Seit der Übernahme der Summit Properties Ltd. (vor Umfirmierung: Summit Germany Ltd.) im ersten Halbjahr 2009 ist die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, im Verhältnis zur Deutsche Real Estate AG beherrschendes Unternehmen. Direkte Mehrheitsaktionärin ist die W2005 Projectpauli GmbH, Berlin.

Sitz der Deutsche Real Estate AG ist Berlin. Die Verwaltungsanschrift lautet Oudenarder Straße 16, 13347 Berlin. Die Gesellschaft ist unter Nummer HRB 121803 B in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Berichtsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Deutsche Real Estate AG notiert an den Börsen Hamburg, Frankfurt am Main und Berlin im regulierten Markt sowie an den Börsen Düsseldorf, München und Stuttgart im Freiverkehr.

Der Vorstand wird den Konzernabschluss nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

B. Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Grundlagen der Abschlussaufstellung

Der Konzernabschluss 2020 der Deutsche Real Estate AG, bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und ergänzenden Anhangangaben wurde nach den zum Stichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS) gemäß § 315e Abs. 1 HGB erstellt. Die Deutsche Real Estate AG wendet alle Standards des IASB (International Accounting Standards Board) und alle Interpretationen des IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) an, die von der Europäischen Union (EU) genehmigt und in Kraft getreten sind. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des IASB wurden berücksichtigt.

Veröffentlichte, von der EU übernommene und im Geschäftsjahr 2020 erstmals angewendete IFRS

Die nachfolgenden Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2020 neu angewendet:

Mit Datum 29. März 2018 hat das IASB eine überarbeitete Fassung des Rahmenkonzeptes veröffentlicht. Dabei wurden die Definitionen von Vermögenswerten und Schulden sowie neue Leitlinien zu Bewertung und Ausbuchung sowie Ausweis und Angaben überarbeitet. Die Aktualisierung der Querverweise in den einzelnen Standards sind ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Mit Datum 31. Oktober 2018 hat das IASB Änderungen in IAS 1 und IAS 8 »Definition von Wesentlichkeit« bezüglich der Definition von Wesentlichkeit von Abschlussinformationen bekannt gemacht. Die Änderungen betreffen die Standards IAS 1 und IAS 8. Zusammen mit zusätzlichen Anwendungserläuterungen sollen die Änderungen insbesondere dem Ersteller eines IFRS-Abschlusses die Beurteilung von Wesentlichkeit erleichtern. Zudem soll mit den Änderungen sichergestellt werden, dass die Definition von Wesentlichkeit einheitlich im IFRS-Regelwerk erfolgt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2020 anzuwenden. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Weiterhin hat das IASB mit Datum 26. September 2019 Änderungen an den Standards IAS 39 »Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung«, IFRS 7 »Finanzinstrumente: Angaben« und IFRS 9 »Finanzinstrumente« hinsichtlich des Hedge-Accountings nach IFRS veröffentlicht. Das IASB reagiert damit auf die bestehende Unsicherheit in Bezug auf die IBOR-Reform. Die Änderungen betreffen insbesondere die prospektive Effektivitätsbeurteilung von Sicherungsbeziehungen bzw. die Anpassung des Kriteriums „highly probable“ in Bezug auf Cashflow-Hedges. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2020 beginnen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende bzw. von der EU noch nicht übernommene Standards und Interpretationen

Vom International Accounting Standards Board (IASB) und dem IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) wurden weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2020 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. bei denen das Endorsement durch die EU noch aussteht.

Am 28. Mai 2020 hat das IASB die Änderungen an IFRS 16 »Leasingverhältnisse« zur Abbildung von COVID-19 bedingten Mietkonzessionen veröffentlicht. Die Änderungen betreffen Mietkonzessionen (Stundungen, Erlasse) aufgrund der Covid-19-Pandemie und enthalten Erleichterungswahlrechte für Leasingnehmer. Die Inanspruchnahme der optionalen Regelungen führt zu einer Neubewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechend der geänderten Konditionen unter Anwendung des ursprünglichen Diskontierungszinssatzes. Der Neubewertungseffekt hat dann keine Auswirkung auf das Nutzungsrecht und wird erfolgswirksam erfasst. Für Leasinggeber sind keine Änderungen zu den geltenden Regeln des IFRS 16 vorgesehen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Juni 2020 anzuwenden und gelten explizit nur für Mietkonzessionen bis 30. Juni 2021. Das EU-Endorsement erfolgte am 9. Oktober 2020.

Am 25. Juni 2020 wurden Änderungen an IFRS 4 »Versicherungsverträge« vorgenommen. Es erfolgte die Verlängerung der Ausnahmeregelung zur vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9 analog zur Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts von IFRS 17, sodass IFRS 9 in diesen Fällen ebenfalls für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 anzuwenden ist. Das EU-Endorsement erfolgte am 15. Dezember 2020.

Am 27. August 2020 hat das IASB die endgültigen Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 aus der IBOR-Reform (Phase 2) veröffentlicht. Im Fokus dieser Phase der IBOR-Reform steht die Unterstützung der Ersteller bei der bilanziellen Abbildung von Änderungen von vertraglichen Zahlungsströmen bei Finanzinstrumenten und Sicherungsbeziehungen aus dem Übergang zu alternativen Referenzzinssätzen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2021 anzuwenden; das EU-Endorsement erfolgte am 13. Januar 2021.

Mit Datum 14. Mai 2020 hat das IASB den Änderungsstandard betreffend jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2018-2020) veröffentlicht. Die Änderungen dienen der kontinuierlichen Anpassung bestehender IFRS und betreffen grundsätzlich bestimmte eng umrissene Themenbereiche. Die vorgesehenen Änderungen betreffen im Einzelnen die Standards IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 sowie IAS 41. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 verpflichtend anzuwenden. Das EU-Endorsement steht noch aus.

Mit Datum 14. Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 37 »Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen« veröffentlicht. Die vorgenommenen Änderungen dienen der Klarstellung, welche Kosten bei der Frage zu berücksichtigen sind, ob ein Vertrag belastend ist. Nach den Änderungen sind dabei sowohl die unmittelbar zusätzlich anfallenden Kosten der Vertragserfüllung als auch weitere der Erfüllung des Vertrags direkt zurechenbare Kosten zu berücksichtigen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2022 anzuwenden und das EU-Endorsement soll voraussichtlich in der zweiten Hälfte des Jahres 2021 erfolgen.

Am 23. Januar 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 1 »Darstellung des Abschlusses« vorgenommen. Die Änderungen dienen der Klarstellung, ob Schulden als kurz- oder langfristig zu klassifizieren sind. Dabei soll auf die bestehenden Rechte zum Abschlussstichtag abgestellt werden, unabhängig davon, ob das Management eine vorzeitige Rückzahlung beabsichtigt oder diese Rechte tatsächlich ausübt. Das Inkrafttreten der Änderungen wurde am 15. Juli 2020 vom 1. Januar 2022 auf Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2023 verschoben; das EU-Endorsement steht aus.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung der zuvor genannten Standards und Interpretationen und Änderungen von Standards auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Real Estate AG werden aktuell noch untersucht.

Dieser nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss hat befreiende Wirkung für die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach HGB, da die Voraussetzungen des § 315e HGB erfüllt sind. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Für die Gesamtergebnisrechnung wurde das Umsatzkostenverfahren gewählt. Der Konzernabschluss ist in T€ aufgestellt, die Anhangangaben werden in T€ angegeben. Die Beträge sind jeweils kaufmännisch gerundet.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter Berücksichtigung des historischen Anschaffungs- oder Herstellungskostenprinzips. Ausgenommen davon sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen, die mit Zeitwerten (Fair Values) angesetzt werden.

Die Aufstellung von Konzernabschlüssen im Einklang mit IFRS erfordert teilweise die Vornahme kritischer Schätzungen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewertung. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder

höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter den sonstigen Erläuterungen aufgeführt.

Der Konzern stellt keine Segmentberichterstattung auf, da die Überprüfung der Betriebsergebnisse hinsichtlich der Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie der Ertragskraft ausschließlich funktional auf Konzernebene und nicht auf Segmentebene erfolgt.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse von Tochterunternehmen sind auf den Stichtag des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG (31. Dezember 2020) aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

2. Konsolidierungsgrundsätze

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, über deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern die Beherrschung hat. Beherrschung über ein Tochterunternehmen liegt vor, wenn die Deutsche Real Estate AG variablen Rückflüssen aus dem Engagement mit diesem Unternehmen ausgesetzt ist oder Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Rückflüsse mittels ihrer Entscheidungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen.

Die Deutsche Real Estate AG besitzt Entscheidungsgewalt über ein Unternehmen, wenn sie über Rechte verfügt, die ihr direkt oder über Dritte die gegenwärtige Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens verleihen. Bei den relevanten Aktivitäten handelt es sich um diejenigen, welche je nach Art und Zweck des Unternehmens dessen Rückflüsse wesentlich beeinflussen. Als variable Rückflüsse gelten sämtliche Rückflüsse, die in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit des Unternehmens variieren können. Demzufolge können Rückflüsse aus dem Engagement mit einem anderen Unternehmen sowohl positiv als auch negativ sein. Variable Rückflüsse beinhalten Dividenden, feste und variable Zinsen, Vergütungen und Gebühren, Wertschwankungen des Investments sowie sonstige wirtschaftliche Vorteile.

Die Beurteilung, ob Entscheidungsgewalt vorliegt, erfolgt auf Basis der relevanten Aktivitäten des Unternehmens sowie der Einflussbefugnisse der Deutsche Real Estate AG. Dabei werden sowohl Stimmrechte als auch sonstige vertragliche Rechte zur Steuerung der relevanten Aktivitäten berücksichtigt, sofern es keine ökonomischen oder sonstigen Hindernisse bei der Ausübung der bestehenden Rechte gibt. Entscheidungsgewalt aufgrund von Stimmrechten liegt vor, wenn die Deutsche Real Estate AG aufgrund von Eigenkapitalinstrumenten oder vertraglichen Vereinbarungen über mehr als 50 % der Stimmrechte verfügt und mit diesem Stimmrechtsanteil ein substantielles Entscheidungsrecht in Bezug auf die relevanten Aktivitäten verbunden ist.

Sonstige vertragliche Rechte, die einen beherrschenden Einfluss ermöglichen können, sind im Wesentlichen Organbestellungs-, Abberufungs-, Liquidations- und sonstige Entscheidungsrechte.

Die Deutsche Real Estate AG beherrscht ein Tochterunternehmen, sofern sie auf Basis der Gesamtheit der vertraglichen Rechte die Möglichkeit zur Steuerung der relevanten Aktivitäten des Unternehmens besitzt.

Alle wesentlichen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Konsolidierungskreis und Beteiligungen). Sie werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden grundsätzlich erst dann endkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3. Hiernach entsprechen die Anschaffungskosten des Erwerbs dem Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten werden als Aufwand erfasst.

Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihrem Zeitwert am Transaktionszeitpunkt bewertet. Die Differenz zwischen den höheren Anschaffungskosten und dem Anteil an dem beizulegenden Nettozeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt.

Übersteigt der Anteil des Erwerbers an der Summe der beizulegenden Zeitwerte der angesetzten identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses, so wird nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisuordnung der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam erfasst.

Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen. Im Konzern der Deutsche Real Estate AG werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

3. Konsolidierungskreis und Beteiligungen

Der Konsolidierungskreis umfasst insgesamt 36 (Vorjahr: 36) Unternehmen. Wie im Vorjahr wird auf die Einbeziehung eines weiteren Tochterunternehmens verzichtet, da dessen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist.

Vier Gesellschaften (Vorjahr: vier) wurden trotz einer 50 %-igen Beteiligungsquote voll konsolidiert. Hierbei handelt es sich um Komplementärgesellschaften, die als Zweckgesellschaften (SPE) in den Konzernabschluss einzubeziehen sind.

Unternehmenserwerbe / Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2020 wurde keine Konzerngesellschaft erworben.

Unternehmensverkäufe / Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Gesellschaften veräußert.

4. Währungsumrechnung

Funktionale Währung und Berichtswährung

Die im Abschluss eines jeden Konzernunternehmens enthaltenen Posten werden auf der Basis der Währung bewertet, die der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das Unternehmen operiert, entspricht (funktionale Währung). Die Berichtswährung des Konzernabschlusses ist der Euro, der die funktionale Währung des Mutterunternehmens und gleichzeitig der einbezogenen Tochterunternehmen darstellt.

Transaktionen und Salden

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen und aus Umrechnungen von monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten in Fremdwährung zu Stichtagskursen resultieren, werden in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Transaktionen in Fremdwährung getätigt worden.

5. Ertragsrealisierung

Erträge aus Investment Properties

Die Erträge resultieren aus der Vermietung der Bestandsimmobilien und werden zeitraumbezogen in Übereinstimmung mit den zugrunde liegenden Verträgen erfasst. Die Mietforderungen und Erträge werden erfasst, wenn sie vertraglich festgesetzt sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließt. Für die bis zum Jahresende erbrachten Leistungen für Betriebskosten werden auch die dazugehörigen Erlöse aus Nebenkosten erfasst. Der Ausweis der Erlöse und der Aufwendungen erfolgt dabei unsaldiert nach der Prinzipal-Methode.

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden. Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst. Einige Leistungsverpflichtungen, wie beispielsweise Property- oder Asset-Management-Dienstleistungen werden zeitraumbezogen, und andere Leistungsverpflichtungen, wie beispielsweise An- und Verkaufsvergütungen, werden zeitpunktbezogen erfüllt.

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Die Gewinnrealisation bei dem Verkauf von Immobilien erfolgt sobald die wesentlichen Risiken und Chancen aus der Immobilie auf den Erwerber übergegangen sind und keine wesentlichen Verpflichtungen mehr bei dem Verkäufer verbleiben.

Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien

Erträge werden entweder zeitpunkt- oder zeitraumbezogen realisiert, sobald der Erwerber die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögenswert erlangt. Bei der zeitraumbezogenen Umsatzerfassung ist eine Einschätzung des Fertigstellungsgrades bzw. Leistungsfortschrittes vorzunehmen.

Zinserträge

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

Erlöse aus Nutzungsentgelten

Erlöse aus Nutzungsentgelten werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst.

Dividendenerträge

Dividendenerträge werden zu dem Zeitpunkt realisiert, zu dem das Recht auf Erhalt der Zahlung entsteht.

Direkt im sonstigen Ergebnis erfasste Erträge und Aufwendungen

Im Konzernabschluss der Deutsche Real Estate AG werden unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Zeitbewertung der als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente im sonstigen Ergebnis, gegebenenfalls abzüglich latenter Steuern, erfasst.

6. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten bewertet und anschließend planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

<u>Vermögenswert</u>	<u>Nutzungsdauer in Jahren</u>
EDV-Software, Lizenzen	3 bis 10

Sachanlagen werden zu ihren um Abschreibungen verminderten historischen Anschaffungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Bei allen Vermögenswerten erfolgt die Abschreibung linear, wobei die Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt auf den Restbuchwert abgeschrieben werden:

<u>Vermögenswert</u>	<u>Nutzungsdauer in Jahren</u>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

7. Investment Properties

Immobilien werden dann als Investment Properties klassifiziert, wenn sie zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und der Anteil der Selbstnutzung 10 % der Mietfläche nicht übersteigt. Andernfalls wird die Immobilie in den übrigen Sachanlagen bilanziert.

In Abgrenzung zu Investment Properties stellen Vorräte Vermögenswerte dar, die zum Verkauf im normalen Geschäftsprozess gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die im Zuge der Herstellung von Produkten bzw. der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht werden. Damit fallen Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder mit der Absicht erstellt bzw. entwickelt werden, diese zu veräußern, nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40. Diese sind unter den Vorräten auszuweisen (IAS 40.9(a)) und fallen damit in den Anwendungsbereich des IAS 2.

Die entsprechend IAS 40 als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfassen Gewerbeimmobilien, die zur Erzielung langfristiger Mieteinnahmen gehalten und nicht oder nur zu unwesentlichen Teilen vom Konzern selbst genutzt werden.

Im Zugangszeitpunkt werden die Investment Properties mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die Investment Properties mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider und berücksichtigt unter anderem die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen über künftige Mietverhältnisse und -erträge nach den aktuellen Marktbedingungen.

Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 wird grundsätzlich nach international anerkannten Bewertungsmethoden auf Basis externer Verkehrswertgutachten ermittelt.

Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden im Konzern-Periodenergebnis in separaten Posten erfasst und können die Ertragslage des Konzerns wesentlich beeinflussen.

8. Wertminderung von Vermögenswerten

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert ggf. nicht mehr erzielbar erscheint. Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem Fair Value des Vermögenswertes abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Für den Impairment-Test werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cashflows separat identifiziert werden können (Cash-Generating-Units).

Die wesentlichen im Konzern definierten Cash-Generating-Units betreffen Immobilien bzw. Anteile an Immobilien, wobei die Immobilien als Investment Properties ohnehin zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und damit keiner zusätzlichen Überprüfung auf einen Wertminderungsbedarf unterliegen.

9. Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden zu dem Zeitpunkt bilanziert, an dem der Konzern Vertragspartei wird. Eine Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte an den Cashflows auslaufen oder der Vermögenswert übertragen wird. Die Klassifizierung der Vermögenswerte erfolgt unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells und der Eigenschaften der Cashflows und entscheidet, ob die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt. Alle finanziellen Vermögenswerte wurden dem Geschäftsmodell „Halten“ zugeordnet. Bei Eigenkapitalinstrumenten wurde das unwiderrufliche Wahlrecht ausgeübt, später erfolgende Änderungen des beizulegenden Zeitwertes erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis auszuweisen. Im Falle des Abgangs werden Gewinne oder Verluste erfolgsneutral im Eigenkapital ausgewiesen.

Wertminderungen bei den finanziellen Vermögenswerten werden nach dem Expected-Credit-Loss-Model ermittelt. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird das vereinfachte Verfahren angewendet und eine Risikovorsorge in Höhe der Gesamtlaufzeit erfasst.

10. Vorräte

Bei den Vorräten handelt es sich um ein Entwicklungsprojekt zum Bau von frei finanzierten Eigentumswohnungen, die verkauft werden sollen. Solange kein Kundenauftrag vorliegt, werden die Vorräte mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

11. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Bankguthaben und Kassenbestände umfassen Bargeld, auf Abruf bereitstehende Bankeinlagen sowie andere hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zu drei Monaten. Wir verweisen auf Tz. 34.

12. Finanzielle Verbindlichkeiten

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten angesetzt, was grundsätzlich den Anschaffungskosten entspricht. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode. Eine Ausbuchung wird vorgenommen, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt wurden oder die Verbindlichkeit ausgelaufen ist.

Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach zwölf Monaten vorsieht.

13. Steuern

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Verwendung der Verbindlichkeitenmethode auf temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt.

Latente Steueransprüche auf temporäre Differenzen und steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, in der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz bzw. die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verrechnet werden können.

Latente Steuern werden unter Anwendung der Steuersätze (und der Gesetze), die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird, bewertet. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz in Höhe von 15,825 % (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) zugrunde gelegt. Gewerbesteuern fallen aufgrund der erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 GewStG für Investment Properties grundsätzlich nicht an.

Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten werden, sofern die Kriterien nach IAS 12.74 erfüllt sind, miteinander saldiert.

Latente Steuerschulden, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Die tatsächlichen Ertragsteuern sind in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als Schuld ausgewiesen. Falls die bereits bezahlten Beträge für Ertragsteuern den geschuldeten Betrag übersteigen, so ist der Unterschiedsbetrag als Vermögenswert angesetzt.

14. Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat und die Höhe der Rückstellung verlässlich ermittelt werden kann. Rückstellungen werden auf Basis der geschätzten Aufwendungen gebildet.

15. Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse werden nach den Vorgaben des IFRS 16 bilanziert. Zu unterscheiden ist dabei, ob der Deutsche Real Estate AG Konzern als Leasinggeber oder als Leasingnehmer auftritt.

Als Leasinggeber werden die Leasingverträge entweder als Operating-Leasing oder als Finanzierungsleasing klassifiziert. Dabei wird ein Leasingvertrag als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn im Wesentlichen alle mit dem Eigentum am zugrunde liegenden Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden. Falls dies nicht zutrifft, wird das Leasingverhältnis als Operating-Leasing klassifiziert. Der Konzern weist das Leasingobjekt im Falle eines Operating-Leasings, sofern es nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40 fällt, als Vermögenswert im Sachanlagevermögen aus. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Mieterträge werden linear über die Leasinglaufzeit erfolgswirksam erfasst. Wird das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft, wird eine Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswertes aus dem Leasingverhältnis erfasst.

Tritt der Deutsche Real Estate AG Konzern als Leasingnehmer auf, wird geprüft, ob der Vertrag die folgenden Punkte erfüllt:

- bezieht sich der Vertrag auf einen identifizierten Vermögenswert,
- besteht das Recht, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen im Rahmen des definierten Vertragsumfangs zu ziehen,
- kann die Nutzung des identifizierten Vermögenswerts während der Nutzungsdauer vom Leasingnehmer bestimmt werden.

Bei Mehrkomponentenverträgen wird jede Komponente getrennt bilanziert. Zum Bereitstellungszeitpunkt des Leasinggegenstandes wird ein Nutzungsrecht aktiviert und eine Verbindlichkeit erfasst. Die Anschaffungskosten des Nutzungsrechts entsprechen dabei im Zugangszeitpunkt der Höhe der Verbindlichkeit gegebenenfalls unter Berücksichtigung der anfänglichen direkten Kosten. In den Folgeperioden wird das Nutzungsrecht zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, d.h. das Nutzungsrecht wird linear über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die Höhe der Leasingverbindlichkeit zum Zugangszeitpunkt ergibt sich aus dem Barwert der Leasingzahlungen über die vereinbarte Vertragslaufzeit unter Berücksichtigung des dem Leasingvertrages zugrundeliegenden Zinssatzes, oder falls nicht bekannt des Grenzfremdkapitalzinssatzes des Deutsche Real Estate AG Konzerns. In der Folgebewertung wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Bewertungszinssatz aufgezinnt und um die geleisteten Leasingraten vermindert. Änderungen der Leasingverhältnisse werden grundsätzlich erfolgsneutral erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt, wenn das Leasingverhältnis teilweise oder vollständig beendet wird. Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr (short-term-leases) oder Leasingverhältnissen über Vermögenswerte mit einem Wert von unter T€ 5 (low-value-leases) wird von den Erleichterungsvorschriften Gebrauch gemacht und die zugehörigen Zahlungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. In der Bilanz erfolgt der Ausweis der Nutzungsrechte unter dem übrigen Sachanlagevermögen und der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten unter den übrigen Schulden. Finanzierungsleasingverträge, bei denen der Deutsche Real Estate AG Konzern die wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Leasingobjekt trägt, werden nicht abgeschlossen. Sofern Untermietverträge mit Dritten vorliegen, werden die betreffenden Nutzungsrechte ausgebucht und der jeweils ermittelte Nettoinvestitionswert in den übrigen Vermögenswerten ausgewiesen.

16. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden als Aufwand im Jahr der wirtschaftlichen Zuordnung erfasst bzw., soweit die Voraussetzungen des IAS 23 (qualifying asset) vorliegen, aktiviert.

C. Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

17. Erträge aus Investment Properties

Die Erträge aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2020 auf T€ 24.008 (Vorjahr: T€ 30.457) und betreffen Mieteinnahmen mit T€ 19.444 (Vorjahr: T€ 24.355) und Mietnebenkosten mit T€ 4.564 (Vorjahr: T€ 6.102). Der Rückgang der Mieteinnahmen ist insbesondere Folge des im Vorjahr erfolgten Verkaufs der Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße.

18. Erträge aus realisierten Marktwertänderungen von Investment Properties

Unter dieser Position wird im Geschäftsjahr 2020 die realisierte Marktwertänderung aus dem Verkauf eines Erbbaurechts in Ludwigshafen ausgewiesen. Der Ertrag in Höhe von T€ 123 (Vorjahr: T€ 12.138) setzt sich aus dem Nettoveräußerungserlös (Veräußerungserlös abzüglich Transaktionskosten) in Höhe von T€ 513 (Vorjahr: T€ 224.314) abzüglich aufwandswirksamen Buchwertabgängen in Höhe von T€ 390 (Vorjahr: T€ 212.176) zusammen. Im Jahr 2019 wurde unter diesem Posten die realisierte Marktwertänderung aus dem Verkauf des bebauten Grundstücks in Berlin, Carrée Seestraße, gezeigt.

19. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2020	2019
Erträge aus Dienstleistungen (DRESTATE Services GmbH)	2.887	2.513
Erträge aus Kündigungs- und Kompensationsvereinbarungen	255	0
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	169	136
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	42	491
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	14	0
Übrige Erträge	94	48
Gesamt	3.461	3.188

20. Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Erträge in Höhe von T€ 30.300 (Vorjahr: T€ 48.367). Wir verweisen auf die unter Tz. 29 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

21. Bewirtschaftungskosten der Investment Properties

in T€	2020	2019
Grundsteuer	948	1.110
Technische- und Hausmeister-Dienstleistungen	929	1.077
Heizkosten (Brennstoffe)	793	1.429
Instandhaltung	786	1.269
Stromkosten	598	710
Wasser / Abwasser / Kanal	378	585
Gebäudeversicherungen	175	217
Vermietungskosten (Maklerkosten)	112	163
Sonstige	946	1.338
Gesamt	5.665	7.898

22. Allgemeine Verwaltungskosten

in T€	2020	2019
Personalaufwand	3.262	3.321
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	448	663
Büro und Kommunikation	280	194
Beiträge und Gebühren	279	100
Öffentlichkeitsarbeit, Hauptversammlung	63	66
Reisekosten	50	107
Übrige Verwaltungskosten	331	315
Gesamt	4.713	4.766

23. Personalaufwand

In den allgemeinen Verwaltungskosten der nach dem Umsatzkostenverfahren aufgestellten Gesamtergebnisrechnung sind die Personalaufwendungen enthalten. Alle im Konzern tätigen Mitarbeiter mit Ausnahme des Vorstands sind bei der DRESTATE Services GmbH angestellt und erbrachten während des gesamten Berichtsjahres Stabs- und Serviceleistungen für die Deutsche Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages.

in T€	2020	2019
Löhne und Gehälter	2.805	2.843
Sozialabgaben	457	478
Gesamt	3.262	3.321

Der Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Rentenversicherung betrug im Geschäftsjahr 2020 T€ 217 (Vorjahr: T€ 195).

24. Sonstige Aufwendungen

in T€	2020	2019
Wertberichtigungen auf Forderungen, Forderungsverluste	1.037	105
Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und das übrige Sachanlagevermögen	212	96
Nicht abziehbare Vorsteuern	31	38
Abbruch- und Marketingkosten der laufenden Projektentwicklung	26	372
Übrige Aufwendungen	26	25
Gesamt	1.332	636

Der Anstieg der Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste steht insbesondere im Zusammenhang mit der Insolvenz des Alleinmieters des Objekts Dietzenbach, Waldstraße 29.

25. Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties

Aus den im Berichtsjahr erfolgten Anpassungen der Investment Properties an den beizulegenden Zeitwert ergaben sich Aufwendungen in Höhe von T€ 10.378 (Vorjahr: T€ 1.660). Wir verweisen auf die unter Tz. 29 gemachten Angaben zur Sensitivitätsanalyse.

26. Finanzergebnis

in T€	2020	2019
Beteiligungserträge	222	196
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
Laufende Zinserträge	289	0
Finanzerträge	511	196
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Laufende Zins- und ähnliche Aufwendungen	337	5.397
Finanzaufwendungen	337	5.397
Finanzergebnis	174	-5.201

Die Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus der Gewährung eines kurzfristigen Darlehens an die Summit Properties Ltd., Guernsey, im Geschäftsjahr 2020.

Die Beteiligungserträge erfassen im Geschäftsjahr 2020 mit T€ 222 (Vorjahr: T€ 196) laufende Gewinnentnahmen aus einem nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

Die laufenden Zins- und ähnlichen Aufwendungen entfallen im Wesentlichen auf Zinsaufwendungen für Darlehen aus der Finanzierung der Investment Properties. Die deutliche Reduzierung im Vorjahresvergleich resultiert aus der weitgehenden Entschuldung Ende des Geschäftsjahres 2019. Wir verweisen auf die Angaben in Tz. 36 und Tz. 42.

In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten in Höhe von T€ 42 (Vorjahr: T€ 14) enthalten.

27. Ertragsteuern

in T€	2020	2019
Laufender Ertragsteuerertrag (Vorjahr: -aufwand)		
Tatsächliche Ertragsteuern	28.173	-28.825
Latenter Steueraufwand (Vorjahr: -ertrag) (saldiert)	-33.822	17.300
Steueraufwand	-5.649	-11.525

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die durch den in 2019 erfolgten Verkauf einer Immobilie aufgedeckten stillen Reserven steuerneutral in eine Rücklage nach § 6b EStG übertragen.

Zur Überleitung des theoretischen Steueraufwandes auf Basis eines Konzernsteuersatzes von 15,825 % (Vorjahr: 15,825 %) auf den tatsächlichen laufenden Steueraufwand dient die folgende Übersicht:

in T€	2020	2019
Konzern-Periodenergebnis vor Ertragsteuern	35.978	73.989
Erwarteter Steueraufwand (Konzernsteuersatz)	-5.694	-11.709
Steuereffekte aus Verlustvorträgen	-151	-248
Berücksichtigung Gewerbesteuern	23	-75
Periodenfremdes Steuerergebnis	137	542
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben / steuerfreie Erträge	4	4
Sonstige	32	-39
Effektive Ertragsteuern	-5.649	-11.525
Effektiver Steuersatz	15,7 %	15,6 %

28. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des den Anteilseignern der Deutsche Real Estate AG zustehenden Ergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien während des Geschäftsjahres.

in T€	2020	2019
Konzern-Periodenergebnis Eigenkapitalgeber	30.322	62.454
Anzahl ausgegebener Stückaktien (Tsd. Stück)	20.582	20.582
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	1,47	3,03
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	1,47	3,03

Zum Bilanzstichtag 2020 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von T€ 10.000. Eine Berücksichtigung des genehmigten Kapitals im verwässerten Ergebnis erfolgt jedoch nicht, da sich aus dem genehmigten Kapital keine Rechte Dritter auf den Bezug von Aktien ergeben. Im Geschäftsjahr 2020 sowie im Vorjahr entspricht deshalb das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis je Aktie.

D. Erläuterungen zur Konzernbilanz

29. Investment Properties

Die Grundstücke und Gebäude des Konzerns wurden zum Stichtag 31. Dezember 2020 auf Basis unabhängiger Gutachten bewertet. In der Fair Value-Hierarchie des IFRS werden diese somit auf Stufe 3 bewertet. Wir verweisen auch auf die Ausführungen unter Tz. 42 (g).

Entwicklung der Investment Properties in T€	2020	2019
Stand 01.01.	433.480	592.650
Zugänge	3.168	6.299
Abgänge	-390	-212.176
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Saldo aus Erträgen und Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen)	19.922	46.707
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-3.100	0
Stand 31.12.	453.080	433.480

Die Zugänge betreffen im Berichtsjahr getätigte Investitionen. Der Abgang betrifft das im Jahr 2020 veräußerte Erbbaurecht für ein bebautes Grundstück in Ludwigshafen. Im Vorjahr wurde die Ende 2019 veräußerte Immobilie in Berlin, Carrée Seestraße, unter diesem Posten ausgewiesen. Die Immobilie in Gießen-Linden wurde aufgrund des geplanten Verkaufs im Jahr 2021 in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert.

Der positive Ergebniseffekt der Immobilienbewertung resultiert im Geschäftsjahr 2020 aus Wertsteigerungen in Höhe von € 30,3 Mio. (Vorjahr: € 48,4 Mio.), denen Wertminderungen in Höhe von € 10,4 Mio. (Vorjahr: € 1,7 Mio.) gegenüberstehen. Die Wertsteigerungen sind insbesondere auf objektspezifische Ursachen zurückzuführen, insbesondere konnte der Marktwert einer zurzeit ungenutzten Grundstücksteilfläche in Berlin erhöht sowie weitere Bau- und Nutzungspotenziale an zwei weiteren Standorten in Hamburg erstmals bewertet werden. Insgesamt resultieren aus diesen drei Investment Properties Wertsteigerungen von € 25,9 Mio. Die Wertminderungen betreffen vor allem das Objekt Dietzenbach, Waldstraße 29 aufgrund des insolvenzbedingten Auszugs der alleinigen Mieterin.

Der Konzern hat als Leasinggeber mittel- und langfristige Mietverträge abgeschlossen. Dabei handelt es sich grundsätzlich um nicht-kündbare Operating-Leasingverhältnisse, deren zukünftige Erlöse aufgrund von Mindestleasingzahlungen wie folgt fällig sind:

Mindestleasingzahlungen in T€	2020	2019
1. Jahr	16.390	18.611
2.-5. Jahr	32.589	44.536
ab 6. Jahr	10.970	16.740
Gesamt	59.949	79.887

Analyse der Brutto-Mieterlöse 2020 und zurechenbare betriebliche Aufwendungen:

in T€	2020	2019
Mieterlöse	24.008	30.457
Zurechenbare Aufwendungen	5.665	7.898

Unter den zurechenbaren Aufwendungen sind im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen und sonstige Bewirtschaftungskosten enthalten.

Ermittlung der Fair Values der Investment Properties

Im Rahmen des Bewertungsprozesses der Investment Properties analysiert der von der Summit Luxco S.à r.l., Luxembourg, beauftragte und nach RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) zertifizierte unabhängige Gutachter das Ertragspotenzial der jeweiligen Immobilie. Die vom Gutachter zum 30. September 2020 ermittelten Werte wurden vom Vorstand zum Bewertungsstichtag sowie nochmals zum Bilanzstichtag auf Vollständigkeit und Plausibilität überprüft.

Für die Bewertung der vorhandenen Bestandsimmobilien wurde vom Gutachter die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) angewendet. Die DCF-Methode entspricht den Anforderungen der International Valuation Standards zur Bestimmung von Marktwerten und darüber hinaus den Anforderungen der International Financial Reporting Standards. Die Bewertung erfolgt auf Ebene der einzelnen Immobilie, eine Klassifizierung in Risikoklassen erfolgt nicht.

Die DCF-Methode ermittelt das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf Basis zukünftig freiwerdender Cashflows. Steuern und Kapitalkosten bleiben hierbei unberücksichtigt. Die DCF-Methode beinhaltet die wirtschaftliche Analyse von Bestandsdaten sowie eine Prognose der potenziellen zukünftigen Cashflows in Verbindung mit der Nutzung der Liegenschaft über einen angenommenen Betrachtungszeitraum von zehn Jahren. Ausgangspunkt für die Bewertung sind dabei die zum Bewertungsstichtag aktuell existierenden Mietverträge auf Basis einer zur Verfügung gestellten Mieterbestandsliste und die sich aus diesen Verträgen ergebenden Zahlungsströme. Bestehende Mieteroptionen auf eine Verlängerung des Mietvertrages werden mieterspezifisch unter Berücksichtigung der jeweiligen Mietkonditionen berücksichtigt. Unter Verwendung marktnaher Informationen, wie z.B. aktuelle und erwartete zukünftige Marktmieten, und objektspezifischer Investitionsmaßnahmen werden Anschlussvermietungen geplant.

Der ermittelte DCF-Wert der Bestandsimmobilien beinhaltet den Gebäude- und den Grundstücksanteil. Bei der angewandten DCF-Bewertung werden für die folgenden zehn Bewertungsperioden zunächst die möglichen Mieteinzahlungen geplant, von denen die vom Gutachter standardisierten Leerstandskosten und Mietausfallwagnisse abgezogen werden, so dass sich die geplanten tatsächlichen Mieteinzahlungen (Gross Rental Income) ergeben. Hiervon werden die geplanten laufenden Betriebsauszahlungen (Non-Recoverable Costs) abgesetzt, so dass sich als Zwischenergebnis der laufende Betriebsüberschuss (Net Operating Income) ergibt. Bei den laufenden Betriebsauszahlungen handelt es sich um objektspezifische Auszahlungen, die während der Nutzung und durch Instandhaltung anfallen und vom Gutachter unter Berücksichtigung des Alters und des allgemeinen Zustands der Immobilie ermittelt werden. Sie schließen Reparaturen, laufende Instandhaltungen, Versicherungen, Management-Gebühren, Nebenkosten, Betriebsmittel, Grundsteuer etc. ein.

Erfolgt in dem Zehn-Jahres-Betrachtungszeitraum ein Auszug eines Mieters aufgrund der Beendigung des Mietvertrages, wird von dem Gutachter unterstellt, dass wie bei den bestehenden Leerstandsflächen entsprechende Investitionen in die Flächen erfolgen, um in der Nachvermietung die ortsübliche Marktmiete zu erzielen.

Vom Net Operating Income werden folglich konkrete Auszahlungen zur Sicherung der geplanten Mieteinzahlungen (Refurbishment, Leasing Commissions, Capital Expenditures) abgezogen, so dass sich im Ergebnis der Net Cash Flow als Diskontierungsgrundlage ergibt.

Für die Zeit ab dem elften Jahr wird das in diesem Jahr geplante Net Operating Income als Basis für die Ermittlung eines sogenannten Exit Wertes (Barwert der Cashflows auf den Anfang der elften Cashflow-Periode) verwendet, der dann mittels Diskontierungszins auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Die angewandten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze beruhen insbesondere auf Erfahrungswerten des Gutachters und spiegeln dabei das Chancen- und Risikoprofil auf Basis der Marktsituation, der Mieterstruktur, des Standorts (z.B. die Würdigung einer etwaig vorhandenen autobahnnahe Lage einer Logistikimmobilie oder von Gewerbeimmobilien in wirtschaftlich attraktiven Regionen), des Objekttyps und besonderer Objektmerkmale sowie anhand von Renditeerwartungen eines potenziellen Investors wider.

Die Summe der abgezinsten Cashflows ergibt den Bruttokapitalbarwert. Ausgehend vom Bruttokapitalbarwert wird unter Berücksichtigung käuferspezifischer standardisierter Transaktionskosten der Nettokapitalwert (Fair Value) ermittelt. Bei der Ermittlung der Transaktionskosten wird unterstellt, dass sämtliche Immobilien im Rahmen von sogenannten Asset-Deals veräußert werden.

Die bestehenden Bau- und Nutzungspotenziale werden vom Gutachter separat bewertet und im Rahmen der DCF-Methode berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt nach der Residualwertmethode unter Heranziehung von Bau- und weiteren Kosten sowie der erzielbaren Marktmiete abzüglich eines Abschlags für Unwägbarkeiten. Ein weiteres Bau- und Nutzungspotenzial wurde unter Heranziehung des für das Grundstück relevanten Bodenrichtwerts bewertet.

Bei der Bewertung der Investment Properties wurden untenstehende Bewertungsparameter verwendet. Hierbei wurden Bau- und Nutzungspotenziale sowie die auf diese entfallenden Fair Values bei der Ermittlung der wesentlichen Bewertungsfaktoren wie im Vorjahr nicht berücksichtigt.

Wesentliche Bewertungsfaktoren	31.12.2020 Durchschnitt	Minimum	Maximum
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	7,37 € / m ² / p.a.	3,64 € / m ² / p.a.	16,53 € / m ² / p.a.
Refurbishment	17,66 € / m ² / p.a.	1,17 € / m ² / p.a.	126,20 € / m ² / p.a.
Diskontierungszinssatz	4,77 % p.a.	3,9 % p.a.	7,5 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	5,39 % p.a.	3,5 % p.a.	8,75 % p.a.
Marktmiete	7,78 € / m ²	2,75 € / m ²	24,91 € / m ²

Wesentliche Bewertungsfaktoren	31.12.2019 Durchschnitt	Minimum	Maximum
Instandhaltungskosten (Räume und Gebäude)	6,91 € / m ² / p.a.	0,42 € / m ² / p.a.	16,59 € / m ² / p.a.
Refurbishment	16,50 € / m ² / p.a.	1,10 € / m ² / p.a.	128,50 € / m ² / p.a.
Diskontierungszinssatz	4,86 % p.a.	4,0 % p.a.	7,25 % p.a.
Kapitalisierungszinssatz	5,46 % p.a.	3,75 % p.a.	10,0 % p.a.
Marktmiete	7,87 € / m ²	2,69 € / m ²	24,93 € / m ²

Wesentliche Bewertungsergebnisse	31.12.2020
Markt-Mieten Multiplikator	14,9-fach
Fair Value	1.394 € pro m ² Mietfläche

Wesentliche Bewertungsergebnisse	31.12.2019
Markt-Mieten Multiplikator	15,1-fach
Fair Value	1.422 € pro m ² Mietfläche

Sensitivitätsanalysen

Wesentliche den Immobilienwert beeinflussende Bewertungsfaktoren sind Marktmiete, Instandhaltungskosten, Endverkaufswerte (Exit Wert) sowie Diskontierungszinssätze.

Auswirkungen aus der Veränderung einzelner dieser Bewertungsfaktoren auf die Fair Values sind isoliert voneinander in den nachfolgenden Sensitivitätsanalysen zum Bewertungsstichtag dargestellt. Wechselwirkungen aufgrund von Veränderungen eines Bewertungsfaktors auf andere Bewertungsfaktoren sind möglich, jedoch nicht quantifizierbar.

Änderung Marktmiete 2020	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-43,5	-21,9	21,2	42,8
in %	-9,6	-4,8	4,7	9,4

Änderung Marktmiete 2019	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-42,2	-21,0	21,2	42,4
in %	-10,0	-5,0	5,0	10,0

* Es wird die Veränderung der Fair Values gezeigt, die sich bei einer alleinigen Veränderung dieses Bewertungsfaktors in Prozentpunkten ergibt, bei unveränderter Beibehaltung aller anderen Bewertungsfaktoren.
Zusätzlich ist dabei zu beachten, dass bei Gewerbemietverträgen die Erhöhung der Mieten innerhalb der Vertragslaufzeit individuell in dem jeweiligen Mietvertrag geregelt ist (Staffel- oder Indexmieten).

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
2020				
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	2,7	1,2	-1,9	-3,4
in %	0,6	0,3	-0,4	-0,7

Änderung Instandhaltungskosten (laufende Instandhaltung, Instandhaltung an Gebäuden und Mietflächen)	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
2019				
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	3,2	1,7	-1,3	-2,9
in %	0,8	0,4	-0,3	-0,7

* Es wird die Veränderung der Fair Values gezeigt, die sich bei einer alleinigen Veränderung dieses Bewertungsfaktors in Prozentpunkten ergibt, bei unveränderter Beibehaltung aller anderen Bewertungsfaktoren.

Änderung Diskontierungszinssatz 2020	-0,5 %	-0,25 %	+0,25 %	+0,5 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	17,7	8,5	-9,0	-17,5
in %	3,9	1,9	-2,0	-3,8

Änderung Diskontierungszinssatz 2019	-0,5 %	-0,25 %	+0,25 %	+0,5 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	18,2	9,0	-8,6	-17,2
in %	4,3	2,1	-2,0	-4,1

* Es wird die Veränderung der Fair Values gezeigt, die sich bei einer alleinigen Veränderung dieses Bewertungsfaktors in Prozentpunkten ergibt, bei unveränderter Beibehaltung aller anderen Bewertungsfaktoren.

Änderung Exit Wert 2020	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-31,8	-16,1	15,3	31,0
in %	-7,0	-3,5	3,4	6,8

Änderung Exit Wert 2019	-10,0 %	-5,0 %	+5,0 %	+10,0 %
Veränderung Fair Values*				
in Mio. €	-31,5	-15,5	15,7	31,8
in %	-7,5	-3,7	3,7	7,5

* Es wird die Veränderung der Fair Values gezeigt, die sich bei einer alleinigen Veränderung dieses Bewertungsfaktors in Prozentpunkten ergibt, bei unveränderter Beibehaltung aller anderen Bewertungsfaktoren.

30. Übriges Sachanlagevermögen

Unter diesem Posten werden im Wesentlichen die Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 gezeigt. Die Nutzungsrechte entwickelten sich wie folgt:

2020 in T€	Gebäude	Hardware	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.	464	27	491
Zugänge	1.659	0	1.659
Abgänge	0	-5	-5
Stand 31.12.	2.123	22	2.145
Abschreibungen			
Stand 01.01.	46	14	60
Zugänge	165	11	176
Abgänge	0	-5	-5
Stand 31.12.	211	20	231
Buchwert 01.01.	418	13	431
Buchwert 31.12.	1.912	3	1.915
Anzahl Nutzungsrechte	2	2	

Die Zugänge resultieren aus der geänderten Bilanzierung des langfristigen Mietvertrages für Büroflächen nach dem Verkauf des Objektes Berlin, Carrée Seestraße zum Ende des Jahres 2019.

31. Finanzanlagevermögen

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente

Die hier ausgewiesenen Finanzanlagen umfassen wie im Vorjahr das verbundene Unternehmen BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg-Averdunk, das mangels Wesentlichkeit und Kontrolle nicht vollkonsolidiert einbezogen wurde.

Die Entwicklung des Beteiligungsbuchwertes stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Finanzanlagevermögens in T€	2020	2019
Stand 01.01.	3.296	3.159
Wertänderung durch Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	299	137
Stand 31.12.	3.595	3.296

Die Wertansätze zum 31. Dezember 2020 basieren auf einer Discounted-Cash-Flow-Berechnung für das verbundene Unternehmen.

32. Vorräte

Unter diesem Posten wird die Projektentwicklung in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, ausgewiesen. Nach Erteilung der Baugenehmigung im Vorjahr wurde im Geschäftsjahr 2020 ein Generalunternehmervertrag abgeschlossen und mit ersten Baumaßnahmen begonnen.

Bzgl. der Entwicklungen im Geschäftsjahr 2021 verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag unter Tz. 49.

33. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Vermögenswerte

Die kurzfristigen Forderungen setzen sich folgendermaßen zusammen:

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	600	488
davon Mietforderungen	600	488
Übrige langfristige Vermögenswerte	484	0
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	22.406	559
davon gegen Summit-Gruppe	20.015	292

Die übrigen langfristigen Vermögenswerte betreffen die gemäß IFRS 16 zu bilanzierenden Nettoinvestitionswerte aus der Untervermietung.

Die übrigen kurzfristigen Vermögenswerte enthalten in Höhe von € 20,0 Mio. Darlehensforderungen gegen die SUMMIT Properties Ltd. als Darlehensnehmer. Wir verweisen auf die Ausführungen zu den Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen unter Tz. 46.

Weiterhin werden unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten Bankguthaben in Höhe von T€ 2.176 (Vorjahr: T€ 176) ausgewiesen, die dem Konzern nicht zur freien Verfügung stehen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden T€ 2.000 im Rahmen einer von einem Kreditinstitut gewährten Zahlungsbürgschaft für die Projektentwicklung in Frankfurt am Main, Westerbachstraße, hinterlegt.

Die fälligen Mietforderungen und die hierauf gebildeten Wertberichtigungen werden nachfolgend gegenübergestellt:

in T€	Buchwert	Nennwert	Wertberichtigung
2020			
Fällige Forderungen	600	1.613	1.013
Fälligkeit < 30 Tage	236	284	48
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	26	55	29
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	0	0	0
Fälligkeit > 90 Tage	338	1.274	936
2019			
Fällige Forderungen	488	571	83
Fälligkeit < 30 Tage	89	90	1
Fälligkeit > 30 Tage < 60 Tage	73	75	2
Fälligkeit > 60 Tage < 90 Tage	11	12	1
Fälligkeit > 90 Tage	315	394	79

Die Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist nachstehend dargestellt:

Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in T€	2020	2019
Stand 01.01.	83	89
Inanspruchnahme	-10	0
Auflösung	-14	-6
Zuführung	954	0
Stand 31.12.	1.013	83

Der Anstieg der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen steht insbesondere im Zusammenhang mit der Insolvenz des Alleinmieters des Objekts Dietzenbach, Waldstraße 29.

Den Mietforderungen stehen zum 31. Dezember 2020 erhaltene Sicherheiten in Höhe von T€ 4.488 (Vorjahr: T€ 6.222) gegenüber. Die Sicherheiten setzen sich zu T€ 3.287 (Vorjahr: T€ 4.349) aus erhaltenen Bürgschaften, zu T€ 143 (Vorjahr: T€ 203) aus Mietkautionen und zu T€ 1.058 (Vorjahr: T€ 1.671) aus Verpfändungen zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der Mietkautionen entsprechen den Buchwerten, die beizulegenden Zeitwerte der weiteren erhaltenen Sicherheiten lassen sich nicht hinreichend genau ermitteln. Derzeit geht der Konzern nicht von einer wesentlichen Wertminderung erhaltener Sicherheiten aus.

Die Buch- und Zeitwerte der Forderungen und übrigen Vermögenswerte gemäß den Kategorien des IFRS 7 werden unter Tz. 42 (e) dargestellt.

34. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Zahlungsmittel und -äquivalente	40.550	55.076

Wir verweisen auf die Kapitalflussrechnung sowie auf die Angaben zur Kapitalflussrechnung in Tz. 45.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer ursprünglichen Fälligkeit bis zu drei Monaten. Weitere Bankguthaben in Höhe von T€ 2.176 (Vorjahr: T€ 176) werden aufgrund einer vertraglichen Verfügungsbeschränkung unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

35. Eigenkapital

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung in den Jahren 2020 und 2019 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das voll eingezahlte **Grundkapital** betrug am 31. Dezember 2020 T€ 20.582 und war in 20.582.200 Inhaberstückaktien mit einem rechnerischen Nennbetrag zu je € 1,00 aufgeteilt.

Daneben ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital des Mutterunternehmens bis zum 30. April 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu T€ 10.000 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Konzernobergesellschaft ist die Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel.

Die **Kapitalrücklage** in Höhe von T€ 7.045 beinhaltet vor allem mit T€ 5.911 die von der Summit Real-Estate Lambda GmbH als Gesellschafterin zur Stärkung des Eigenkapitals in 2007 erbrachte Sacheinlage. In den Vorjahren wurden darüber hinaus weitere Zahlungen der Summit-Gruppe in Höhe von insgesamt T€ 1.084 unter Berücksichtigung von Steuereffekten in die Kapitalrücklage eingestellt.

Zur Entwicklung der **sonstigen Bestandteile des Eigenkapitals** wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

In der **Rücklage für erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente** wird der Bewertungseffekt für die im Finanzanlagevermögen ausgewiesene Beteiligung gezeigt.

Unter dem den nicht beherrschenden Gesellschaftern zuzurechnenden Anteil am Eigenkapital ist der Anteilsbesitz Dritter an folgenden Komplementärgesellschaften, die als Zweckgesellschaften (SPE) einbezogen werden, erfasst:

Gesellschaft	31.12.2020		31.12.2019	
	%	T€	%	T€
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,0	14	50,0	16
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,0	40	50,0	42
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,0	31	50,0	32
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,0	80	50,0	68
		165		158

Die nicht beherrschenden Gesellschafter sind an deutschen Kapitalgesellschaften (GmbH) beteiligt.

Die Rechte und Pflichten der nicht beherrschenden Gesellschafter sind im GmbH-Gesetz und im jeweiligen Gesellschaftsvertrag festgehalten. Besondere oder ungewöhnliche Rechte und Pflichten sind nicht vereinbart.

Darüber hinaus ist ein nicht beherrschender Gesellschafter an der GbR Heidelberg mit 12,5 % beteiligt, wobei dessen Anteil aufgrund der Regelungen des IAS 32 nicht im Eigenkapital ausgewiesen wird.

Die Rechte und Pflichten ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag sowie den allgemeinen Regelungen des BGB. Insbesondere ist der nicht beherrschende Gesellschafter im Innenverhältnis von der Haftung eines GbR-Gesellschafters befreit, sofern die Haftung auf Tatbeständen beruht, die die Deutsche Real Estate AG zu verantworten hat.

Auf die Angabe weiterer Informationen zu den nicht beherrschenden Gesellschaftern wird aufgrund offensichtlich unwesentlichen Einflusses auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns verzichtet.

36. Finanzschulden

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	13.614	13.975
- Hamburger Sparkasse AG	13.614	13.975
Sonstige Finanzschulden	97	1.836
Gesamt	13.711	15.811

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung der sonstigen Finanzschulden. Für die vorzeitige Ablösung der Finanzschulden sind keine Vorfälligkeitsentschädigungen angefallen.

Die Restlaufzeiten der variablen und festverzinslichen Finanzschulden sowie die erwarteten Zinszahlungen stellen sich stichtagsbedingt wie folgt dar:

in T€	31.12.2020		
	Gesamt variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	0	399	252
1 – 2 Jahre	0	447	244
2 – 3 Jahre	0	388	235
3 – 4 Jahre	0	396	228
4 – 5 Jahre	0	8.421	220
über 5 Jahre	0	3.660	182
Buchwert Gesamt	0	13.711	0

in T€	31.12.2019		
	Gesamt variabel verzinsliche Verbindlichkeiten	Gesamte festverzinsliche Verbindlichkeiten	Erwartete Zinszahlungen
bis 1 Jahr	0	2.100	261
1 – 2 Jahre	0	399	252
2 – 3 Jahre	0	447	243
3 – 4 Jahre	0	388	235
4 – 5 Jahre	0	396	228
über 5 Jahre	0	12.081	403
Buchwert Gesamt	0	15.811	0

Sofern die Wahl des Zeitpunkts der Zahlung eines Betrags bei der Gegenpartei liegt, wird diese Zahlung auf der Grundlage des frühesten Datums einem Zeitband zugeordnet, zu dem die Gesellschaft die Zahlung leisten muss.

Darüber hinaus wurde eine Tilgung von Verbindlichkeiten im Zeitpunkt des Auslaufens einer Zinsbindungsfrist unterstellt. Vertragliche Prolongationen sind in diesen Fällen teilweise möglich.

Besicherung von Finanzschulden in T€	2020	2019
Investment Properties	50.480	50.280
Sicherheitengestellung durch Muttergesellschaft (Patronate)	0	1.666

Im Rahmen der Kreditaufnahme hat sich die Gesellschaft gegenüber der finanzierenden Bank zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2020 und im gesamten Geschäftsjahr 2020 wurden ohne Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten nach IFRS 7 Kategorien sind in Tz. 42 (e) dargestellt.

37. Latente Steuern

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

Aktive latente Steuern in T€	31.12.2020	31.12.2019
Verlustvorräte	6.300	4.839
Vorräte	295	233
Immobilien	0	90
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	58
Aktive latente Steuern	6.595	5.220
Passive latente Steuern in T€	31.12.2020	31.12.2019
Immobilien	50.685	46.291
Steuerliche Rücklagen	30.804	0
Schulden (kurz-/langfristig)	1	2
Passive latente Steuern	81.490	46.293
Nach Aufrechnung in T€	31.12.2020	31.12.2019
Aktive latente Steuern (Bilanzausweis)	7	121
Passive latente Steuern (Bilanzausweis)	74.902	41.194

Aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorräte werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist, wobei mindestens ein Bilanzansatz in Höhe der passiven latenten Steuern erfolgt. Die Verlustvorräte bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher grundsätzlich nicht verfallbar. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Fälligkeitsstruktur der nicht aktivierten Verlustvorräte verzichtet.

Die aktiven latenten Steuern auf Verlustvorräte und Vorräte haben überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Auf steuerliche Verlustvorräte und temporäre Differenzen von T€ 167 (Vorjahr: T€ 168) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da davon ausgegangen wird, dass diese künftig wahrscheinlich nicht genutzt werden können.

Die passiven latenten Steuern auf Immobilien und Finanzschulden haben überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Latente Steuern werden auf Ebene des Steuersubjekts erfasst und bewertet. Bei einem konzerninternen Dienstleister wird ein Überhang an aktiven latenten Steuern erfasst, da die Gesellschaft hauptsächlich konzernintern tätig ist und insoweit die Möglichkeit des IAS 12.36 besteht.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die durch den in 2019 erfolgten Verkauf einer Immobilie aufgedeckten stillen Reserven steuerneutral in eine Rücklage nach § 6b EStG übertragen.

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG als Bestandhalter von Immobilien fallen durch die erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG grundsätzlich keine Gewerbesteuern an. Für Investment Properties, bei denen der Vorstand eine Veräußerung nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließt, werden bei der Ermittlung der

latentem Steuern zusätzlich Gewerbesteuer berücksichtigen, es sei denn, der Vorstand geht davon aus, dass diese Veräußerungen mit hoher Wahrscheinlichkeit gewerbesteuerfrei erfolgen.

38. Sonstige kurzfristige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	Stand 01.01.2020	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2020
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	0	0	0	14	14
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	193	184	0	147	156
Ausstehende Rechnungen	547	539	8	607	607
Objektspezifische Rückstellungen	154	101	23	119	149
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	61	50	11	61	61
Vorstandstantieme	250	250	0	223	223
Übrige Rückstellungen	295	272	0	111	134
Summe	1.500	1.396	42	1.282	1.344

in T€	Stand 01.01.2019	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2019
Instandhaltungsverpflichtungen gegenüber Dritten	148	50	98	0	0
Prüfungs-, Beratungs- und Rechtskosten	189	180	0	184	193
Ausstehende Rechnungen	464	462	2	547	547
Objektspezifische Rückstellungen	150	107	13	124	154
Veröffentlichung, Geschäftsberichte, Hauptversammlung	61	61	0	61	61
Vorstandstantieme	0	0	0	250	250
Übrige Rückstellungen	47	19	6	273	295
Summe	1.059	879	119	1.439	1.500

Sämtliche Rückstellungen sind als kurzfristig zu klassifizieren.

39. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Schulden

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Übrige langfristige Schulden		
Verbindlichkeiten IFRS 16	2.229	385
Vorausbezahlte Mieten	227	252
Übrige	184	156
Gesamt	2.640	793
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	668	1.721
Übrige kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	332	352
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzbeteiligungen	212	222
Verbindlichkeiten IFRS 16	182	52
Vorausbezahlte Mieten	176	172
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt	91	175
Gesamt	993	973

Der Anstieg der Verbindlichkeiten IFRS 16 resultiert aus der geänderten bilanziellen Behandlung des langfristigen Mietvertrages für Büroflächen nach dem Verkauf des Objektes Berlin, Carrée Seestraße zum Ende des Jahres 2019.

E. Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung sowie die Überprüfung von Betriebsergebnissen erfolgt hinsichtlich der Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie der Ertragskraft ausschließlich funktional auf Konzernebene und nicht auf Segmentebene (management approach). Eine Segmentberichterstattung entfällt damit.

Der Konzern Deutsche Real Estate AG ist ausschließlich in der Region Deutschland tätig. Wichtige Kunden im Sinne des IFRS 8.34 existieren nicht. Umsätze wurden mit T€ 24.008 (Vorjahr: T€ 30.457) durch die Vermietung der Investment Properties erzielt.

F. Sonstige Angaben

40. Leasingverhältnisse

Hinsichtlich der vom Deutsche Real Estate AG Konzern als Leasinggeber abgeschlossenen Operating-Leasingverträge verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz.15. Mietverträge mit einer umsatzabhängigen Mietzinsvereinbarung wurden nicht abgeschlossen.

Der Deutsche Real Estate AG Konzern hat mehrere Leasingverträge als Leasingnehmer abgeschlossen. Die Leasingvereinbarungen beziehen sich vorrangig auf angemietete Geschäftsräume und Hardware. Die Festmietzeiträume für die Geschäftsräume enden am 31. Dezember 2023 mit einer Verlängerungsoption von zweimal 5 Jahren bzw. am 31. Dezember 2028 mit einer Verlängerungsoption von dreimal 5 Jahren. Die angemieteten Geschäftsräume wurden zum Teil untervermietet.

Die Verträge für gemietete Büro-Hardware enden im Laufe des Jahres 2021.

41. Wesentliche Schätzungen und Annahmen sowie Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Bilanzierung

Das Konzernergebnis, die Bilanzsumme und das Konzerneigenkapital sind aufgrund der Geschäftstätigkeit und der damit verbundenen Bilanzierungsgrundsätze wesentlich von Schätzungen abhängig. Es besteht ein maßgeblicher Einfluss von Schätzungen auf den Konzernabschluss.

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend aktualisiert und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen. Wir weisen darauf hin, dass sich aufgrund bestimmter Entwicklungen im nächsten Geschäftsjahr, die von den Annahmen abweichen, wesentliche Anpassungen der Buchwerte der Vermögenswerte bzw. der Schulden ergeben können.

Der Vorstand trifft Einschätzungen und Annahmen, welche die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten vollumfänglich entsprechen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erläutert.

Investment Properties

Die wesentlichen Risiken können in dem Bereich der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auftreten.

Die besten Indikatoren für die Fair Values der Immobilien sind aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien auf einem aktiven Markt. Sofern diese Informationen nicht verfügbar sind, bedient sich die Gesellschaft der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Hinsichtlich der Darstellung der Bewertungsmethode verweisen wir auf die Ausführungen unter Tz. 29.

Der Vorstand geht davon aus, dass die ermittelten Nettokapitalwerte den tatsächlichen Verkehrswerten entsprechen und dass künftige Schwankungen dieser Fair Values aus nicht im Ermessen des Vorstandes liegenden Faktoren resultieren. Hierzu zählen unter anderem die im Rahmen der Bewertung genutzten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die Entwicklung der Marktmieten und die zur Generierung der Marktmieten erforderlichen Investitionskosten.

Rückstellungen

Rückstellungen unterscheiden sich von anderen Verbindlichkeiten in Bezug auf Unsicherheiten hinsichtlich des Zeitpunkts oder der Höhe der künftig erforderlichen Ausgaben. Eine Rückstellung ist dann anzusetzen, wenn dem Unternehmen aus einem Ereignis der Vergangenheit eine gegenwärtige Verpflichtung (rechtlich oder faktisch) erwächst, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist (vgl. IAS 37.14).

Aufgrund unterschiedlicher wirtschaftlicher und rechtlicher Beurteilungen und der Schwierigkeiten der Festlegung einer Eintrittswahrscheinlichkeit (more likely than not) bestehen erhebliche Ansatz- und Bewertungsspielräume.

Finanzanlagevermögen

Der Vorstand hat im Konzernabschluss eine Beteiligung zum beizulegenden Zeitwert -erfolgsneutral - bewertet. Die für die Bewertung maßgeblichen Schätzgrößen beziehen sich auf erwartete künftige Zahlungsströme aus Kapitalüberschüssen.

Latente Steuern

Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.

Wertberichtigungen auf Forderungen

Bei den Schätzungen in Bezug auf die Höhe der Wertberichtigungen auf Forderungen wendet der Vorstand den vereinfachten Ansatz nach IFRS 9 an und bemisst die Wertberichtigung in Höhe des über die Laufzeit erwarteten Kreditverlustes.

Objektivität von Schätzungen

Schätzungen spiegeln grundsätzlich die Erwartungen des Vorstandes wider. Um eine möglichst objektive Darstellung im Konzernabschluss zu gewährleisten, bedient sich der Vorstand bei der Immobilienbewertung renommierter Sachverständiger.

Wahlrechts- und Ermessensausübungen und Schätzungen bei der Bilanzierung

Der Vorstand hat bei der Aufstellung des Konzernabschlusses Ermessensentscheidungen bei der Bilanzierung bestimmter Sachverhalte zu treffen. Die für die Deutsche Real Estate AG relevanten Beurteilungsspielräume sind:

- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, dem Vorratsvermögen oder den Investment Properties zuzuordnen sind.
- Die Investment Properties werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hätte die Gesellschaft, wie ebenfalls nach IAS 40 gestattet, das Anschaffungskostenmodell gewählt, würden die Buchwerte und die Aufwands- und Ertragsposten erheblich abweichen.
- Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der Investment Properties ist nach IFRS 13 das „highest-and-best-use“-Prinzip anzuwenden, wonach bei der Bewertung die bestmögliche Nutzungsalternative einer Immobilie herangezogen wird. Dabei ist zu beurteilen, ob die für die Bewertung unterstellte Nutzungsalternative rechtlich zulässig, physisch machbar und finanziell tragbar ist.
- Die Bilanzierung der Betriebskosten erfolgt entsprechend der Principal-Methode, d.h. die Aufwendungen und Erträge werden unsaldiert gezeigt, da die Gesellschaft als Vermieter die Verantwortung für die Leistungserbringung sowie das Kreditrisiko trägt.
- Finanzielle Vermögenswerte sind einzuordnen in die Kategorien „finanzielle Vermögenswerte bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten“, oder „Erfolgswirksam oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte“.

- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden“ auszuweisen und zu bewerten.
- Bei der Ermittlung der latenten und der tatsächlichen Steuern für die Ergebnisse aus der laufenden Bestandsverwaltung und insbesondere aus Verkäufen von Immobilien ist zu ermitteln, ob die Regelungen zur sogenannten gewerbesteuerlichen Kürzung für Grundbesitz angewendet werden können. Die Anwendung dieser Regelungen ist an restriktive Voraussetzungen geknüpft und ggf. mit Rechtsunsicherheiten verbunden.
- Im Geschäftsjahr 2020 wurden die durch den in 2019 erfolgten Verkauf einer Immobilie aufgedeckten stillen Reserven steuerneutral in eine Rücklage nach § 6b EStG übertragen. In Folge dessen haben sich im Geschäftsjahr 2020 die tatsächlichen Steuern vermindert sowie die passiven latenten Steuern erhöht.

Wir verweisen auf die relevanten Textziffern im Anhang.

42. Finanzrisikomanagement und sonstige Angaben

Zusätzlich zu den hier gemachten Angaben verweisen wir auf die Angaben im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht (Chancen- und Risikobericht).

Durch seine Geschäftstätigkeit und seinen Finanzierungsbedarf ist der Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Marktrisiko, dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko sowie im Vorjahr dem Zinsänderungsrisiko. Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren.

(a) Marktrisiko

Der Konzern verfügt über ein Property Management, das die laufenden Marktentwicklungen an den jeweiligen Standorten der Investment Properties intensiv überwacht, um auf wesentliche Trendänderungen im Immobilienmarkt ggf. frühzeitig reagieren zu können. Im Rahmen einer aktiven Bestandspflege werden schwerpunktmäßig vorhandene Leerstände reduziert und Mieterstrukturen soweit wie möglich optimiert, um die Wertstabilität der Immobilien langfristig zu sichern.

(b) Ausfallrisiko

Je nach Objektart und Marktsituation werden im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements langfristige Mietverträge oder bewusst nur kurzfristige Bindungen angestrebt. Die Vermietung leerstehender Flächen erfolgt strategisch durch die jeweiligen Dienstleister vor Ort und in Abstimmung mit dem Vorstand. Ziel bleibt stets ein langfristiger Wertzuwachs und nicht nur kurzfristige Deckungsbeiträge.

Kontrahenten- und Bonitätsrisiken werden durch strikte und frühzeitige Kontrolle begrenzt. Verzögerte Zahlungseingänge und Forderungsausfälle werden regelmäßig überwacht. Bereits bei der Auswahl der Mieter wird auf eine einwandfreie Bonität Wert gelegt.

Grundsätzlich ist das Ausfallrisiko im Vergleich zu anderen Branchen gering. Trotzdem werden bei Vertragsabschluss Sicherheiten in Form von Mietkautionen und Bürgschaften verlangt. Der beizulegende Zeitwert der erhaltenen Sicherheiten entspricht bei Mietkautionen dem Buchwert.

Die gebildeten und aufgelösten Wertberichtigungen zu Forderungen sind in Tz. 33 erläutert. Das maximale Kreditrisiko ohne Berücksichtigung erhaltener Sicherheiten entspricht dem Buchwert des Vermögenswerts. Das tatsächliche aus heutiger Sicht erwartete Ausfallrisiko wurde bereits in der Bewertung auf Basis der jeweiligen Risikoeinstufung der finanziellen Vermögenswerte berücksichtigt.

(c) Liquiditätsrisiko

In Kreditverträgen mit einer Bank hat sich der Konzern zur Einhaltung vertraglich festgelegter Financial Covenants im Zusammenhang mit der Erzielung operativer Cashflows auf Ebene der Objektgesellschaften verpflichtet. Das Controlling des Konzerns ist auf die Einhaltung dieser Financial Covenants ausgerichtet, um eine etwaige Kündigung der Kreditverträge zu vermeiden.

Dem Konzern standen zum 31. Dezember 2020 keine Kontokorrentkreditlinien zur Verfügung.

(d) Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze und Margenänderungen bei der Neuaufnahme und Prolongation von Krediten auf. Die Deutsche Real Estate AG ist nach der weitgehenden Rückführung der Finanzschulden zurzeit keinem erhöhten Zinsänderungsrisiko mehr ausgesetzt.

Die nach dem weitgehenden Abbau der Finanzschulden Ende des Jahres 2019 verbleibenden langfristigen Bankfinanzierungen sind festverzinslich, sodass am Bilanzstichtag - sowie auch schon zum 31. Dezember 2019 - keine Zinsänderungsrisiken bestehen.

(e) Buchwerte und Fair Values nach Bewertungskategorien

Die folgenden Tabellen fassen die Klassifizierung von im Konzern genutzten **Finanzinstrumenten** im Sinne der Kategorien IFRS 9 zusammen.

2020 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 31.12.2020	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	3.595	-	3.595	3.595
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	600	600	-	600
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	22.309	22.309	-	22.309
Zahlungsmittel und -äquivalente	FAAC	40.550	40.550	-	40.550
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	13.312	13.312	-	13.954
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	399	399	-	399
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	668	668	-	668
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	545	545	-	545

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI

FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

2019 in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Finanzielle Vermögens- werte und Schulden 31.12.2019	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value
AKTIVA					
Langfristiges Vermögen					
Finanzanlagevermögen (Beteiligungen)	FVOCI	3.296	-	3.296	3.296
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	FAAC	488	488	-	488
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	FAAC	520	520	-	520
Zahlungsmittel und -äquivalente	FAAC	55.076	55.076	-	55.076
PASSIVA					
Langfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	13.711	13.711	-	14.020
Kurzfristige Schulden					
Finanzschulden	FLAC	2.100	2.100	-	2.100
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.721	1.721	-	1.721
Übrige kurzfristige Schulden	FLAC	574	574	-	574

Erklärung der Abkürzungen:

FVOCI: Financial Assets at fair value through OCI

FAAC: Financial Assets measured at Amortised Cost

FLAC: Financial Liabilities measured at Amortised Cost

(f) Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten

Die nachfolgend aufgeführten Nettoergebnisse aus den Finanzinstrumenten umfassen insbesondere Erträge und Aufwendungen aus der Auflösung von bzw. Zuführung zu Wertberichtigungen sowie laufende Erträge aus Beteiligungen.

2020 in T€	Netto- gewinn	Nettoverlust	Zinsertrag	Zinsaufwand
Bewertungskategorie				
Beteiligungen (FVOCI)	222	-	-	-
Forderungen und Kredite	-	1.023	279	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	337

2019 in T€				
Bewertungskategorie				
Beteiligungen (FVOCI)	196	-	-	-
Forderungen und Kredite	-	105	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	5.397

Der Anstieg der Nettoverluste steht insbesondere im Zusammenhang mit einem erhöhten Wertberichtigungsbedarf aufgrund der Insolvenz des Alleinmieters des Objekts Dietzenbach, Waldstraße 29.

(g) Bewertungshierarchien von Vermögenswerten und Schulden

Entsprechend den Regelungen in IFRS 13 stellt der Fair Value einen Preis dar, der am Hauptmarkt bzw. wenn es diesen nicht gibt, am vorteilhaftesten Markt durch den Verkauf eines Vermögenswertes erzielt werden könnte bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt werden müsste. Der Fair Value soll durch Verwendung möglichst marktnaher Bewertungsparameter als Inputfaktoren ermittelt werden. Die Fair Value-Hierarchie des IFRS 13 unterscheidet dabei in Abhängigkeit von der Marktnähe der in die Bewertungsverfahren eingehenden Faktoren die folgenden drei absteigenden Stufen:

Stufe 1: Notierte nicht angepasste Preise an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zurückgreifen kann.

Stufe 2: Andere Bewertungsparameter als die unter Stufe 1 aufgeführten Preise, die sich aber direkt als Preis oder von Preisen ableiten lassen.

Stufe 3: Bewertungsparameter, die nicht auf Preisen auf beobachtbaren Märkten beruhen, wie beispielsweise die Ermittlung des Wertes durch Diskontierung von Zahlungsströmen.

Sofern mehrere Bewertungsparameter für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Bewertungsparameter der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Die folgende Übersicht zeigt die Vermögenswerte und Schulden, die in der Bilanz mit dem Fair Value angesetzt wurden und deren Klassifizierung hinsichtlich der drei Bewertungshierarchien:

in T€	Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden zur Ermittlung der Fair Values			
	31.12.2020	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	453.080	0	0	453.080
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.595	0	0	3.595
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	3.100	0	0
Vermögenswerte	31.12.2019	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Investment Properties	433.480	0	0	433.480
Erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierte Finanzinstrumente	3.296	0	0	3.296

Der Konzern der Deutsche Real Estate AG bewertet die Investment Properties unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode. Einzelheiten zu dem Bewertungsverfahren, den wesentlichen Bewertungsparametern sowie eine Sensitivitätsanalyse werden unter Tz. 29 erläutert. Darüber hinaus ist unter Tz. 29 eine Überleitungsrechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 dargestellt. Die Wertänderungen der Fair Values der Investment Properties in Höhe von T€ 19.922 sind erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Konzern-Periodenergebnis erfasst worden.

Bei der Bewertung der Immobilien unterstellt der Vorstand eine Veräußerung aller Immobilien im Wege eines Asset-Deals. Nach Ansicht des Vorstandes ist damit ein Asset-Deal der der Bewertung nach IFRS 13 zu Grunde zu legende Markt.

Bei der Ermittlung der Fair Values der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente wurde die Beteiligung wie im Vorjahr auf Stufe 3 mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode bewertet. Die Cashflows wurden dabei auf Basis der in der Vergangenheit realisierten Ergebnisse für die Zukunft ohne Wachstumsabschlag kapitalisiert. Der Kapitalisierungszins beträgt 6,75 % (Vorjahr: 6,75 %). Die Wertänderungen der Fair Values in Höhe von T€ 299 (Vorjahr: T€ 137) werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im sonstigen Ergebnis gezeigt.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betreffen das Grundstück in Gießen-Linden. Die Bewertung erfolgt auf Basis eines Anfang Januar 2021 beurkundeten Grundstückskaufvertrages auf Stufe 1.

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der auf Stufe drei bewerteten Finanzbeteiligung:

Entwicklung der erfolgsneutral zum Fair Value klassifizierten Finanzinstrumente, die nach Bewertungsverfahren (Stufe 3) ermittelt werden			
in T€	2020	2019	
01.01.	3.296	3.159	
Käufe	0	0	
Verkäufe	0	0	
Gesamtergebnis aus Wertänderungen	299	137	
- davon ergebniswirksam	0	0	
- davon ergebnisneutral	299	137	
31.12.	3.595	3.296	
realisiertes Ergebnis aus Zuflüssen (Ausweis unter Finanzerträgen im Konzern- Periodenergebnis)	222	196	

Darüber hinaus werden keine finanziellen Vermögenswerte oder Schulden mit dem Fair Value bewertet.

Finanzinstrumente, die in der Bilanz nicht mit dem Fair Value, sondern mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, deren Fair Value jedoch mit angegeben worden ist, wurden ebenfalls in die dreistufige Bewertungshierarchie eingeordnet. Bei den Zahlungsmitteln und –äquivalenten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den übrigen Vermögenswerten entsprechen die Fair Values aufgrund ihrer weitestgehend kurzen Laufzeit den Buchwerten.

Bei den festverzinslichen Darlehen von Kreditinstituten wurde der Fair Value der langfristigen Finanzschulden unter Berücksichtigung aktueller marktüblicher Zinsen ermittelt. Bei den übrigen festverzinslichen Finanzschulden ist, mit Verweis auf die geringe Restlaufzeit und Höhe, der Buchwert mit den Fair Values vergleichbar.

43. Kapitalsteuerung

Das auf Ebene des Konzerns der Deutsche Real Estate AG für die Zwecke der Kapitalsteuerung verwendete Eigenkapital entspricht grundsätzlich dem bilanziellen Eigenkapital des Konzernabschlusses. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden finanziellen Ausstattung (Kapitaldienstfähigkeit) auf Ebene der einzelnen Objektgesellschaften.

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 bestehen nach der weitgehenden Rückführung der Finanzschulden Ende des Jahres 2019 nur noch Finanzschulden in Höhe von € 13,7 Mio.

Das über Kreditinstitute zur Verfügung gestellte Finanzierungsvolumen beläuft sich dabei auf rd. € 13,6 Mio. und beträgt damit lediglich 2,6 % der Bilanzsumme des Konzerns. Die wesentlichen regulatorischen Anforderungen der finanzierenden Bank beziehen sich auf die Kapitaldienstfähigkeit der einzelnen Objektgesellschaften und nicht auf

die Kapitaldienstfähigkeit des Konzerns als wirtschaftliche Einheit. Die im Zusammenhang mit den Finanzierungen festgelegten Financial Covenants, die bei Nichteinhaltung zur Kündigung der Verträge führen können, beziehen sich auf den Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR). Insofern ist die Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit ein wesentliches Ziel der Kapitaldienststeuerung.

Das Konzerncontrolling überprüft die Einhaltung der Covenants in regelmäßigen Abständen und meldet negative Entwicklungen direkt an den Vorstand. Die Kreditverträge mit Kreditinstituten enthalten unterschiedliche Eskalationsstufen bei Nichteinhaltung der Financial Covenants, wie z. B. die Hinterlegung zusätzlicher Sicherheiten oder die außerordentliche Kündigung des Kreditvertrags.

44. Verpflichtungen, Eventualschulden und Eventualforderungen sowie Haftungsverhältnisse

Nach der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 bestehen nur noch unwesentliche Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie aus Wartungs-, Support- und sonstigen Verträgen.

Für Darlehen in einer Größenordnung von € 13,6 Mio. bestehen Financial Covenants. Der etwaige Bruch dieser Financial Covenants kann im Rahmen eines definierten Eskalationsverfahrens zu einer zusätzlichen Hinterlegung liquider Mittel führen, die hiernach dem Konzern für den Zeitraum der Hinterlegung nur in eingeschränktem Maße zur Verfügung stehen.

Der Konzern hat für ein Bauprojekt einen Generalunternehmervertrag abgeschlossen, aus dem sich zum Bilanzstichtag noch Zahlungsverpflichtungen bei entsprechendem Baufortschritt in Höhe von € 18,8 Mio. (netto) ergeben. Hierzu verweisen wir auf unsere Ausführungen unter den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag unter Tz. 49.

Eventualforderungen sind im Deutsche Real Estate AG Konzern von untergeordneter Bedeutung und im Wesentlichen in noch nicht weiterberechneten Betriebskosten begründet.

Der Nennbetrag offener Forderungen und die berücksichtigten Wertminderungen sind in Tz. 33 erläutert.

45. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel im Konzern der Deutsche Real Estate AG durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. Gemäß IAS 7 wird zwischen Mittelveränderungen aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der Cashflow der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Konzern-Periodenergebnis ermittelt. Dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtigt.

Der Posten „Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties“ beinhaltet die Ausgaben für wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen.

Aufgrund ihrer Zweckgebundenheit werden Bankguthaben in Höhe von T€ 2.176 (Vorjahr: T€ 176) unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen und sind somit im Finanzmittelfonds nicht enthalten.

Der Finanzmittelfonds umfasst Guthaben bei Kreditinstituten und Barmittelbestände in Höhe von T€ 40.550 (Vorjahr: T€ 55.076), über die der Konzern uneingeschränkt verfügen kann.

Die Überleitungsrechnung der Finanzschulden vom 31. Dezember 2019 bis zum 31. Dezember 2020 stellt sich wie folgt dar:

Überleitungsrechnung in T€	31.12.2019	zahlungs- wirksam	zahlungs- unwirksam	31.12.2020
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	13.975	-367	6	13.614
Sonstige Finanzschulden	1.836	-1.739	0	97
Finanzschulden	15.811	-2.106	6	13.711

Die Spalte zahlungsunwirksam enthält im Wesentlichen nicht zahlungswirksame Aufzinsungseffekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode.

46. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Deutsche Real Estate AG nahestehende Unternehmen oder Personen sind gemäß IAS 24:

- Die Konzerngesellschaft der Mehrheitsaktionärin Summit Real Estate Holdings Ltd., Haifa, Israel, sowie alle von dieser Gesellschaft beherrschten Unternehmen und alle mit dieser verbundenen und assoziierten Unternehmen (Summit-Gruppe)
- Assoziierte Unternehmen und nicht konsolidierte Tochterunternehmen der Deutsche Real Estate AG
- Mitglieder des Aufsichtsrats, des Vorstands und leitende Angestellte sowie deren nahe Familienangehörige bei der Deutsche Real Estate AG und deren Mutterunternehmen

Transaktionen mit der Summit Gruppe in T€	2020	2019
Gesamtergebnisrechnung		
Erträge und Dienstleistungen	2.947	2.713
Zinsertrag	277	0
Zinsaufwand	0	5.007
Bilanzposten		
Forderungen	20.015	292

Die Deutsche Real Estate AG hat einer Tochtergesellschaft der Summit Real Estate Holdings Ltd. im ersten Quartal 2020 ein kurzfristiges, unbesichertes Darlehen in Höhe von € 20,0 Mio. gewährt. Das Darlehen wird mit 1,5 % p.a. verzinst. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Zinsen in Höhe von T€ 277 gezahlt.

Die DRESTATE Services GmbH hat mit Tochtergesellschaften der Summit Real Estate Holdings Ltd. diverse Dienstleistungsverträge abgeschlossen. Für das Geschäftsjahr 2020 hat die DRESTATE Services GmbH hierfür insgesamt netto T€ 2.881 (Vorjahr: T€ 2.381) in Rechnung gestellt.

Zwischen Konzerngesellschaften und deutschen Tochtergesellschaften der Summit Real Estate Holdings Ltd. bestehen bzw. bestanden mehrere Mietverträge über die Vermietung von Flächen. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2020 aus diesen Verträgen T€ 66 (Vorjahr: T€ 332) abgerechnet.

Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten Tochterunternehmen in T€	2020	2019
Beteiligungserträge	222	196
Verbindlichkeiten	212	222

Die Transaktionen betreffen laufende Gewinnentnahmen.

Transaktionen mit Organmitgliedern in T€	2020	2019
Aufsichtsratsvergütungen	48	49
Pensionszahlungen an die Witwe eines ehemaligen Vorstands	0	29
Vorstandsvergütungen	574	490
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	279	299

Transaktionen mit Organmitgliedern fanden mit Ausnahme laufender Gehaltszahlungen und Aufwendungen für den Aufsichtsrat nicht statt.

Die Gesamtvorstandsvergütung betrug in 2020 insgesamt T€ 574 (Vorjahr: T€ 490), von denen T€ 288 (Vorjahr: T€ 310) variabel vergütet wurden.

Gegenüber dem Vorstand wurden keine leistungsorientierten Pensionszusagen abgegeben. Zahlungen für beitragsorientierte Pläne (gesetzliche Rentenversicherung oder vergleichbare Einrichtungen) wurden in Höhe der gesetzlichen Beiträge geleistet.

47. Honorare für Konzernabschlussprüfer

in T€	2020	2019
Abschlussprüfungsleistungen	107	130
Andere Bestätigungsleistungen	15	15
Steuerberatungsleistungen	54	84
Sonstige Leistungen	0	2

Das Honorar für die Abschlussprüfungsleistungen resultiert aus der Prüfung des Konzernabschlusses sowie aus der Prüfung des Jahresabschlusses der Deutsche Real Estate AG. Die anderen Bestätigungsleistungen entfallen auf Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Halbjahresabschluss. Die Steuerberatungsleistungen entfallen nahezu ausschließlich auf steuerdeklaratorische und damit zusammenhängende Tätigkeiten.

48. Mitarbeiter

Im Konzern der Deutsche Real Estate AG waren im Durchschnitt 48 Mitarbeiter (Vorjahr: 48 Mitarbeiter) beschäftigt.

49. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Anfang Januar 2021 wurde ein Vertrag über den Verkauf der Gewerbeimmobilie in Gießen-Linden zu einem Kaufpreis von € 3,1 Mio. abgeschlossen. Der Nutzen- und Lastenwechsel ist nach der Zahlung des vollständigen Kaufpreises im Februar 2021 erfolgt.

Das im September 2020 begonnene Bauprojekt zur Errichtung von insgesamt 68 Eigentumswohnungen auf einer Grundstücksteilfläche des Objektes Frankfurt am Main, Westerbachstraße, wurde aufgrund von aufgetretenen lärmschutzrechtlichen Differenzen mit der Stadt Frankfurt zwischenzeitlich gestoppt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht vorhergesagt werden, wann und in welchem Umfang die Bauarbeiten wieder aufgenommen werden. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht des zusammengefassten Lageberichts im Abschnitt C. II.

Darüber hinaus gibt es keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, über die zu berichten wäre.

50. Corporate Governance

Aufsichtsrat und Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, haben die nach § 161 AktG geforderte Erklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben. Die Entsprechungserklärung wurde letztmalig am 10. Dezember 2020 geändert und auf der Internetseite der Gesellschaft den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht.

51. Anteilsbesitzliste

Der Anteilsbesitz weist die direkt und indirekt gehaltenen Anteile an den konsolidierten Unternehmen aus. Das Eigenkapital und das Ergebnis der Gesellschaften werden nach den lokalen Rechnungslegungsvorschriften ausgewiesen.

ANTEILSBESITZLISTE

DER DEUTSCHE REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT

ZUM 31. DEZEMBER 2020

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Sitz	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
1. Unmittelbare Tochtergesellschaften der Deutsche Real Estate AG					
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.800	-2.047	301
GET Grundstücksgesellschaft mbH	94,60%	Berlin	25	4.462	-1
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	3.300	470	66
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.600	-2.410	268
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.100	-4.449	699
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	200	200	141
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.800	-574	17
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	87,50%	Heidelberg	-	-2.034	188
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	4.000	4.000	996
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.900	-456	56
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	-33	195
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	900	-2.908	-28
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurch GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	720	-95	215
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	150	2.570	41
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	6.300	5.350	-816
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	600	600	238
Achte TAXXUS Real Estate GmbH 1) 5)	100,00%	Berlin	50	52	0
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	50	50	295
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	19.050	14.950	510
DRESTATE Services GmbH	100,00%	Berlin	25	4.793	358
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	50,00%	Berlin	25	61	-4
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	1.750	1.634	751
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	28	-4
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	80	-4
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	50,00%	Berlin	25	137	25
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG 1)	100,00%	Berlin	25	-3.117	689
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	100,00%	Berlin	25	38	-2
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	100,00%	Berlin	25	-19	-4
DRESTATE Project Development GmbH	100,00%	Berlin	25	7	-7

Gesellschaft	Anteil am Kapital %	Sitz	Gezeichnetes Kapital T€	Eigen- kapital T€	Ergebnis T€
2. Mittelbare Tochtergesellschaft über die Deutsche Shopping GmbH & Co. KG					
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	30	235	817
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	700	-2.250	91
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	50	-285	78
3. Mittelbare Tochtergesellschaft über die GET Grundstücksgesellschaft mbH					
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG 1) 2)	94,9%	Berlin	2.500	-2.630	289
4. Mittelbare Tochtergesellschaften über die Achte TAXXUS Real Estate GmbH					
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG 1) 3)	100,00%	Berlin	10	-174	-14
DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH 1) 3) 5)	100,00%	Berlin	26	259	0
5. Beteiligungen					
BAKOLA Miteigentumsfonds I Objekt Duisburg- Averdunk 4)	70,07%	Duisburg	7.005	1.939	319

- 1) Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeiten des § 264 / 264 b HGB in Anspruch
- 2) sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz
- 3) mittelbarer Besitz
- 4) Angaben aus 2019
- 5) Gesellschaft hat einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen

52. Aufsichtsrat und Vorstand

Vorstandsmitglieder der Deutsche Real Estate AG waren und sind:

- Boaz Rosen, Dreieich, Immobilienvorstand
- Matthias Kobek, Berlin, kaufmännischer Vorstand, seit dem 1. August 2020

Mitglieder des Aufsichtsrates waren und sind

- Dr. Markus Beermann, Haltern am See, Wirtschaftsprüfer (Vorsitzender)
- Itay Barlev, Berlin, Finanzvorstand, (stellvertretender Vorsitzender) bis zum 17. Juni 2020 und ab dem 8. Juli 2020
- John Sinclair Lamb, Hertfordshire, Großbritannien, im Ruhestand
- Amir Sagy, Haifa, Israel, Kaufmann
- Sharon Marckado-Erez, Tel Aviv, Israel, Kauffrau

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats haben weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien im Sinne des §125 Abs. 1 Satz 5 AktG inne:

Dr. Markus Beermann

- GxP German Properties AG, Berlin (Vorsitzender)

Amir Sagy

- GxP German Properties AG, Berlin (stellv. Vorsitzender)

Sharon Marckado-Erez

- GxP German Properties AG, Berlin

Berlin, 16. März 2021

Boaz Rosen
Vorstand

Matthias Kobek
Vorstand

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER (BILANZEID)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Berlin, 16. März 2021

Boaz Rosen

Vorstand

Matthias Kobek

Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der **Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin**, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzernkapitalflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (nachfolgend „zusammengefasster Lagebericht“) der **Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die auf der Internetseite des Konzerns veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach den §§ 289f i.V.m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Bewertung von Investment Properties

a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Zum Abschlussstichtag weist die Konzernbilanz Investment Properties mit einem Buchwert von insgesamt EUR 453,1 Mio. aus. Dies entspricht 85,4 % (Vj. 87,3 %) der Bilanzsumme. Die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, bewertet die Investment Properties in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert (IFRS 13). Im Geschäftsjahr 2020 werden Erträge aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 30,3 Mio. (Vj. EUR 48,4 Mio.) in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen, denen Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 10,4 Mio. (Vj. EUR 1,7 Mio.) gegenüberstehen. Das saldierte Ergebnis aus Fair Value-Anpassungen hat somit das Konzern-Periodenergebnis nach Steuern im Geschäftsjahr 2020 von EUR 30,3 Mio. maßgeblich geprägt.

Die Angaben des Konzerns zu den Investment Properties sind unter den Punkten B. 7., C 20., C. 25., D. 29. und F. 41. im Konzernanhang enthalten. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben in der Kommentierung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu den Chancen und Risiken im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht des zusammengefassten Lageberichts.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Investment Properties erfolgt durch die gesetzlichen Vertreter auf Grundlage von Gutachten durch einen externen Sachverständigen. Hierzu hat der Gutachter aktuelle Immobilien- und Mieterbestandslisten und Instandhaltungsplanungen erhalten. Der Gutachter ermittelt darauf aufbauend unter Verwendung aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren den beizulegenden Zeitwert. Es kommen dabei Discounted-Cashflow-Verfahren zur Anwendung, mittels derer künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 abgezinst werden. Bewertungsstichtag des externen Sachverständigen war der 30. September 2020. Darüber hinaus lag dem Vorstand eine Stellungnahme des Immobiliensachverständigen vor, in der die Aufrechterhaltung der wesentlichen Bewertungsparameter der Bewertung zum 31. Dezember 2020 bestätigt wurde. In allen Investment Properties erfolgten in den vergangenen drei Geschäftsjahren physische Objektbegehungen durch den Sachverständigen.

Aus unserer Sicht war die Bewertung der Investment Properties im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung, da der Ansatz und die Bewertung dieses betragsmäßig bedeutsamen Postens in einem hohen Maß auf Einschätzungen und Annahmen beruht. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen.

Bedeutsame Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen zukünftig erzielbaren Mieterträge sowie die Exit-Werte. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung wider, die einen wesentlichen Faktor für die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2020 gegenüber dem Vorjahr darstellt. Wesentlicher Treiber für den Anstieg der beizulegenden Zeitwerte gegenüber dem Vorjahr war die Bewertung bestehender Bau- und Nutzungspotenziale, die vom Gutachter nach der Residualwertmethode separat bewertet wurden. Darüber hinaus fordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten die Beurteilung des Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IFRS 13. Wir haben uns von der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Immobilien- und Mieterbestände in Stichproben überzeugt. Hierbei konnten wir unsere Ergebnisse aus der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems im Bereich Umsatzrealisierung verwerten. Darüber hinaus haben wir bei ausgewählten Immobilien die Ursachen von Wertveränderungen im Vergleich zum Vorjahr nachvollzogen und hierbei insbesondere die Angemessenheit der bewertungsrelevanten Parameter, vor allem die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, die nachhaltigen Mieteinnahmen, Leerstandsquoten und Bewirtschaftungskosten geprüft. Hierzu haben wir in Stichproben die angesetzten Marktmieten auf dem Vermietungsmarkt unter Hinzuziehung externer Quellen nachvollzogen und die Wertentwicklung von Immobilien in der für die Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, relevanten Peer-Group gewürdigt. Bei den bewerteten Bau- und Nutzungspotenzialen haben wir geprüft, ob die physische und finanzielle Tragbarkeit sowie die rechtliche Zulässigkeit vorhanden und ob die bewertungsrelevanten Parameter, insbesondere die Baukosten und die angenommenen Veräußerungspreise, angemessen sind. Konkrete Sachverhalte haben wir mit dem Gutachter und dem Vorstand schriftlich, telefonisch und in persönlichen Gesprächen erörtert. Den im Bewertungsmodell nach

zehn Jahren unterstellten Veräußerungspreis (Exit) haben wir anhand derzeitiger und zu erwartender Multiplikatoren gewürdigt.

Wir haben uns zudem von der Qualifikation und Objektivität des von der Summit Luxco S.à.r.l., Luxembourg, beauftragten externen Gutachters überzeugt. Bei der Summit Luxco S.à.r.l., Luxembourg, handelt es sich um ein der Gesellschaft nahestehendes Unternehmen. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der Investment Properties haben können, haben wir auch die vom externen Gutachter vorgenommenen Sensitivitätsanalysen und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter gewürdigt.

Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Konzernanhangangaben beurteilt.

Der Vorstand der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft hat unseres Erachtens ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert, das geeignet ist, beizulegende Zeitwerte im Einklang mit IFRS 13 zu ermitteln. Die der Bilanzierung zugrundeliegenden Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sind aus unserer Sicht hinreichend begründet und führen zu einer sachgerechten Abbildung im Konzernabschluss. Die im Konzernanhang nach IAS 40 und IFRS 13 gemachten Angaben sind vollständig und sachgerecht.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d HGB, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- den Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex, i.d.F. vom 7. Februar 2017
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk und
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteil der auf der Internetseite der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f i.V.m. 315d HGB ist, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei „ESEF-Unterlagen Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft 2020“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen. Nach diesen Vorschriften erstreckt sich unsere Prüfung zudem nicht auf die von der Gesellschaft freiwillig vorgenommenen Auszeichnungen der einzelnen Konzernanhangangaben/ des zusammengefassten Lageberichts/ von zusätzlichen, gesetzlich nicht geforderten Auszeichnungen in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab. Wir geben zudem kein Prüfungsurteil zu den von der Gesellschaft freiwillig vorgenommenen Auszeichnungen der einzelnen Konzernanhangangaben/ des zusammengefassten Lageberichts/ von zusätzlichen, gesetzlich nicht geforderten Auszeichnungen in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 17. Juni 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Auf Basis unseres Angebots vom 5. März 2020 wurden wir am 22. September 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Um die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB (ESEF - European Single Electronic Format) zu berücksichtigen, haben wir am 16. Februar 2021 unser Angebot entsprechend angepasst. Die Beauftragung des Aufsichtsrats im Hinblick auf das angepasste Angebot erfolgte am 23. Februar 2021. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2004 als Konzernabschlussprüfer der Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Olaf Sackewitz.

Hamburg, 6. April 2021

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Götze

Wirtschaftsprüfer

Olaf Sackewitz

Wirtschaftsprüfer

AUF EINEN BLICK

AUFSICHTSRAT

Dr. Markus Beermann

Vorsitzender
Haltern am See

Itay Barlev

Stellvertretender Vorsitzender
Berlin

John Sinclair Lamb

Hertfordshire (Großbritannien)

Amir Sagy

Haifa (Israel)

Sharon Marckado-Erez

Tel Aviv (Israel)

VORSTAND

Boaz Rosen

Dreieich

Matthias Kobek

Berlin

SITZ DER GESELLSCHAFT

Berlin

HRB 121803

Verwaltungsanschrift

Deutsche Real Estate Aktiengesellschaft
Oudenarder Straße 16
13347 Berlin

Website

www.drestate.de

Gezeichnetes Kapital

€ 20.582.200

Einteilung

20.582.200 auf den Inhaber
lautende Stückaktien

Rechnerischer Nennwert

€ 1,00 je Aktie

Stimmrecht

1 Stimme je Aktie

Angaben zur Aktie

WKN: 805 502
ISIN: DE0008055021
Börsenkürzel: DRE2
Reuters: DREGa.F

Börsenplätze

Hamburg, Frankfurt am Main, Berlin
Freiverkehr: Düsseldorf, München, Stuttgart

Indizes

CDAX, DIMAX

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

INVESTOR RELATIONS

Beate Seifert

DRESTATE Services GmbH

Telefon: +49 (30) 2400864 - 121

Telefax: +49 (30) 2400864 - 221

E-Mail: ir@drestate.de

BILDNACHWEIS

Jan Roehl Fotografie

Titelseite

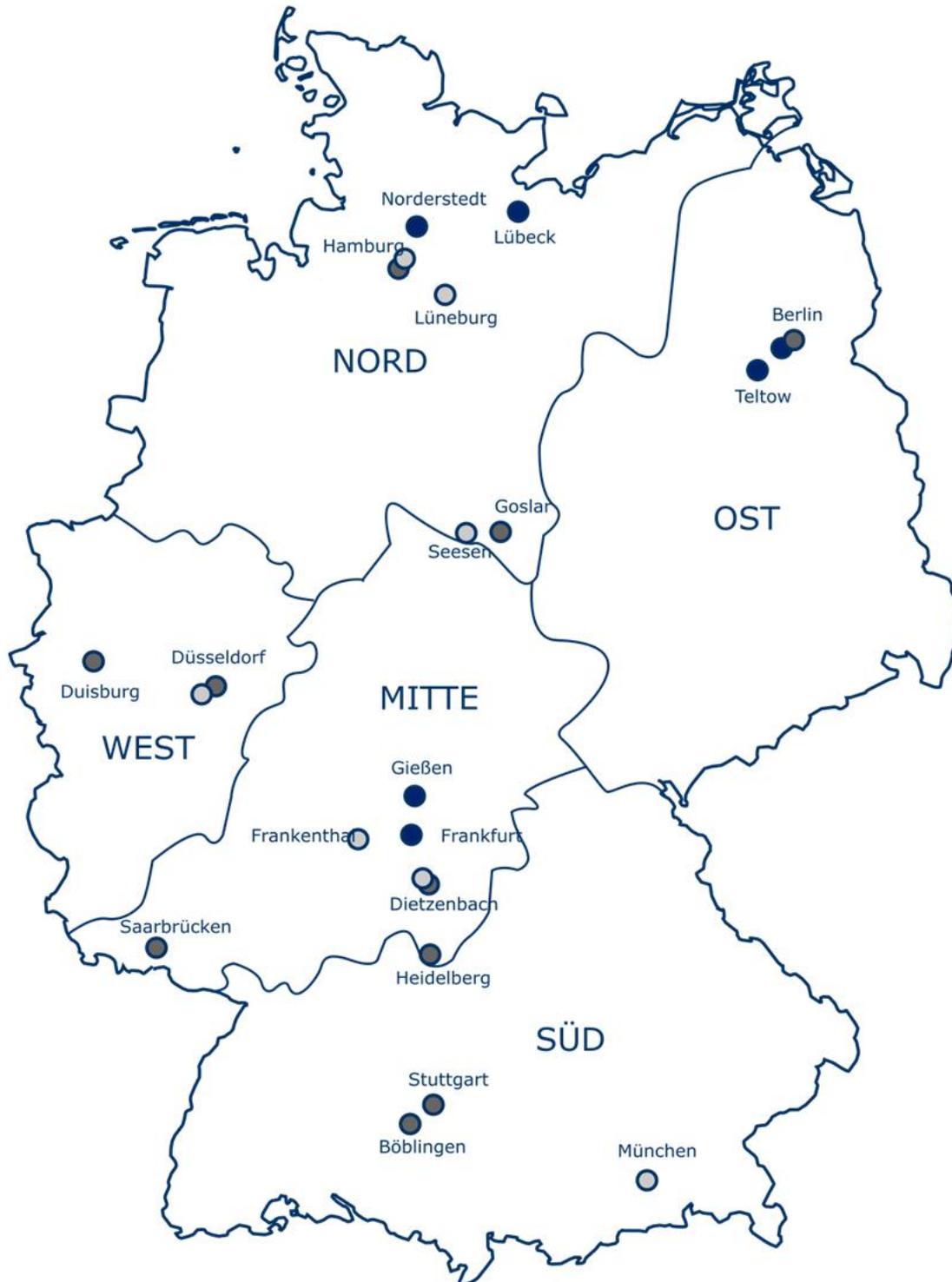
OBJEKTÜBERSICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2020

Ort	Straße	Nutzungsart	Anteil in %	Grundstücksfläche in m ²	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietungsstand 31.12.2020 in %	Mieterträge p.a. in T€
Immobilien in verbundenen Unternehmen							
Mitte	Dietzenbach	Waldstr. 29	100,00%	47.130	51.699	0%	
	Dietzenbach	Waldstr. 66-76a	100,00%	28.998	15.902	94%	
	Frankenthal	Beindersheimerstr. 79	100,00%	18.398	8.133	100%	
	Frankfurt	Westerbachstr. 47	100,00%	13.055	14.134	53%	
	Gießen	Robert-Bosch-Str. 3-5	100,00%	7.621	1.818	100%	
	Heidelberg	Mannheimer Str. 1	87,50%	1.331	2.518	96%	
	Saarbrücken	Hafenstr. 16	100,00%	1.744	2.151	100%	
	Saarbrücken	Kaiserstr. 25	100,00%	1.934	5.406	36%	
Nord	Goslar	Im Schleeke 115-116	100,00%	27.498	14.113	100%	
	Hamburg	Mendelssohnstr. 15	100,00%	14.631	13.875	69%	
	Hamburg	Osterfeldstr. 12-14	100,00%	9.444	10.990	90%	
	Hamburg	Pinkertweg 20	100,00%	44.614	23.827	62%	
	Lübeck	Bei der Lohmühle 21a	100,00%	7.678	6.465	76%	
	Lüneburg	Lilienthalstr. 1	100,00%	103.686	22.946	100%	
	Norderstedt	Kohfurth 15	100,00%	9.552	6.276	100%	
	Seesen	Rudolf-Diesel-Str. 1	100,00%	22.338	9.842	100%	
Ost	Berlin	Friedrichstr. 231	100,00%	2.389	5.861	99%	
	Berlin	Hauptstr. 13	100,00%	26.698	21.258	83%	
	Berlin	Rödernallee 89/90 (K-Witt II)	100,00%	2.362	2.041	100%	
	Berlin	Wilhelmsruher Damm 231-245 (K-Witt)	100,00%	25.389	11.487	100%	
	Teltow	Potsdamer Str. 10, Neißestr. 1	100,00%	7.959	5.957	79%	
Süd	Böblingen	Otto-Lilienthal-Str. 38	100,00%	9.269	5.026	100%	
	München	Maria-Probst-Str. 37	100,00%	7.940	5.414	100%	
	Stuttgart	Lehmfeldstr. 7	100,00%	448	846	100%	
	Stuttgart	Rosensteinstr. 22, 24	100,00%	2.435	6.466	96%	
West	Düsseldorf	Wahlerstr. 37-38	100,00%	40.140	23.128	98%	
Summe 26 Immobilien in verbundenen Unternehmen				484.681	297.578	Ø 71,66%	19.421
Immobilien in Finanzbeteiligungen				anteilig	anteilig		
West	Duisburg	Averdunk-Centrum	70,10%	861	3.729	100,0%	
Summe 1 Immobilie in Finanzbeteiligungen				861	3.729	Ø 100,0	458
GESAMT 27 Immobilien				485.542	301.307		

STANDORTÜBERSICHT

DEUTSCHLAND



- Büro
- Einzelhandel
- Logistik

Stand: 31. Dezember 2020